

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

1 OCAK - 31 MART 2021  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL  
FİNANSAL TABLOLAR İLE SINIRLI DENETÇİ  
RAPORU

## Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### Giriş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Mart 2021 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

### İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla net dönem zararı 81.163.680 TL olup, aynı tarih itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 221.303.250 TL tutarında aşmaktadır. Bu durum işletmenin sürekliliğinin devamına ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin varlığını göstermektedir. Şirket yönetiminin bu konulara yönelik planları 2.1'no'lu finansal tablo dipnotunda açıklanmıştır. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

### Dikkat Çekilen Hususlar

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 31 no'lu dipnota dikkat çekeriz.

### Diğer Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan (bireysel) finansal tabloların muhasebe esaslarını açıklayan 2'no'lu finansal tablo dipnotuna dikkatinizi çekeriz. Türkiye Finansal Raporlama Standardı 10 uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Bu çerçevede Şirket, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarını da ayrıca hazırlamış olup, söz konusu konsolide finansal tablolar üzerindeki bağımsız denetçi raporumuz 3 Mayıs 2021 tarihinde düzenlenmiş ve olumlu sonuç açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.



**Building a better  
working world**

### *Sonuç*

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren üç aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



Mehmet Can Albintaş, SMMM  
Sorumlu Denetçi

3 Mayıs 2021  
İstanbul, Türkiye

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

|  |             |
|--|-------------|
| <b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....   | <b>1-2</b>  |
| <b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....   | <b>3</b>    |
| <b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....  | <b>4</b>    |
| <b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....   | <b>5</b>    |
| <b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b> .....   | <b>6-59</b> |
| NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....   | 6-7         |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....   | 7-20        |
| NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....  | 21-22       |
| NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....  | 22-23       |
| NOT 5 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....   | 23-25       |
| NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....   | 26          |
| NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....   | 26          |
| NOT 8 FİNANSAL YATIRIMLAR .....  | 27          |
| NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....  | 28-29       |
| NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....   | 30          |
| NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....   | 31          |
| NOT 12 STOKLAR .....   | 31          |
| NOT 13 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....  | 32          |
| NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....   | 32          |
| NOT 15 TAAHHÜTLER.....   | 32-35       |
| NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....  | 36          |
| NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....   | 37          |
| NOT 18 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR .....  | 37          |
| NOT 19 ÖZKAYNAKLAR .....   | 38-39       |
| NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....  | 39          |
| NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....   | 40          |
| NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....   | 40-41       |
| NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ.....  | 41          |
| NOT 24 FİNANSMAN GİDERLERİ .....   | 41          |
| NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....  | 41          |
| NOT 26 HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(KAYIP) .....  | 42          |
| NOT 27 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....  | 43-45       |
| NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....  | 46-56       |
| NOT 29 FİNANSAL ARAÇLAR.....   | 56-57       |
| NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....  | 57          |
| NOT 31 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR..... | 58          |
| EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....   | 59-60       |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

|  |                                | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmiş</i> | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</i> |
|--|--------------------------------|--|---|
| <b>VARLIKLAR</b>                                       | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>31 Mart<br/>2021</b>                  | <b>31 Aralık<br/>2020</b>                 |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                                 |                                | <b>12.574.983</b>                        | <b>15.743.068</b>                         |
| Nakit ve nakit benzerleri                              | 4                              | 1.341.738                                | 6.810.363                                 |
| Ticari alacaklar                                       |                                | 7.308.847                                | 5.742.286                                 |
| - <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>         | 3,6                            | 6.907                                    | -   |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 6                              | 7.301.940                                | 5.742.286                                 |
| Stoklar  | 12                             | 946.924                                  | 946.924                                   |
| Peşin ödenmiş giderler                                 | 17                             | 1.700.987                                | 499.770                                   |
| Diğer dönen varlıklar                                  | 18                             | 1.276.487                                | 1.743.725                                 |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                                 |                                | <b>1.886.238.220</b>                     | <b>1.375.299.566</b>                      |
| Uzun vadeli finansal yatırımlar                        |                                | 726.436.504                              | 217.961.504                               |
| - <i>Bağlı ortaklıklar</i>                             | 8                              | 726.436.504                              | 217.961.504                               |
| Ticari alacaklar                                       |                                | 94.681.371                               | 92.047.119                                |
| - <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>         | 3,6                            | 94.681.371                               | 92.047.119                                |
| Diğer alacaklar  |                                | 14.775.046                               | 14.775.046                                |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  | 7                              | 14.775.046                               | 14.775.046                                |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                          | 9                              | 1.042.540.675                            | 1.042.534.175                             |
| Maddi duran varlıklar                                  | 10                             | 389.732                                  | 388.983                                   |
| Maddi olmayan duran varlıklar                          |                                | 1.425                                    | 25  |
| - <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>           | 11                             | 1.425                                    | 25  |
| Peşin ödenmiş giderler                                 | 17                             | 2.669.827                                | 2.850.152                                 |
| Diğer duran varlıklar                                  | 18                             | 4.743.640                                | 4.742.562                                 |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                |                                | <b>1.898.813.203</b>                     | <b>1.391.042.634</b>                      |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

|   |                                | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>31 Mart<br/>2021</i> | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>31 Aralık<br/>2020</i> |
|---|--------------------------------|---|--|
| <b>KAYNAKLAR</b>  | <b>Dipnot<br/>referansları</b> |   |  |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  |                                | <b>233.878.233</b>  | <b>410.653.968</b>   |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                            |                                | 143.435.177   | 358.091.902  |
| - <i>Banka kredileri</i>  | 5                              | 135.679.356   | 116.353.366  |
| - <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>                                     | 5                              | 7.755.821   | 4.345.806  |
| - <i>İhraç edilmiş borçlanma araçları</i>                                   | 5                              | -   | 237.392.730  |
| Ticari borçlar  |                                | 21.414.089  | 19.365.062   |
| - <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>                                  | 3,6                            | 16.605.514  | 16.615.669   |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>                          | 6                              | 4.808.575   | 2.749.393  |
| Diğer borçlar   |                                | 67.704.413  | 31.875.973   |
| - <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>                                   | 3,7                            | 38.049.548  | 31.571.903   |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>                           | 7                              | 29.654.865  | 304.070  |
| Ertelenmiş gelirler   | 17                             | 1.267.979   | 1.269.599  |
| Kısa vadeli karşılıklar   |                                | 56.575  | 51.432   |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin<br/>kısa vadeli karşılıklar</i> | 16                             | 56.575  | 51.432   |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  |                                | <b>839.433.501</b>  | <b>787.211.563</b>   |
| Uzun vadeli borçlanmalar  |                                | 839.183.953   | 786.972.910  |
| - <i>Banka kredileri</i>  | 5                              | 812.542.725   | 757.000.242  |
| - <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>                                     | 5                              | 26.641.228  | 29.972.668   |
| Uzun vadeli karşılıklar   |                                | 249.548   | 238.653  |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin<br/>uzun vadeli karşılıklar</i> | 16                             | 249.548   | 238.653  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>  |                                | <b>825.501.469</b>  | <b>193.177.103</b>   |
| Ödenmiş sermaye   | 19                             | 344.646.332   | 184.000.000  |
| Sermaye düzeltme farkları   | 19                             | 317.344   | 317.344  |
| Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları                                    | 5,19                           | -   | 20.702.778   |
| Geri alınmış paylar (-)   | 19                             | -   | (9.991.969)  |
| Paylara ilişkin primler   | 19                             | 601.729.745   | 58.880.000   |
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler  |                                | 4.147   | 9.996.116  |
| - <i>Yasal yedekler</i>   | 19                             | 4.147   | 4.147  |
| - <i>Geri alınan paylara ilişkin yedekler</i>                               | 19                             | -   | 9.991.969  |
| Geçmiş yıllar (zararları)/karları   |                                | (40.032.419)  | 171.020.137  |
| Net dönem zararı  |                                | (81.163.680)  | (241.747.303)  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>   |                                | <b>1.898.813.203</b>  | <b>1.391.042.634</b>   |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

|  |                                | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmiş</i> | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmemiş</i> |
|--|--------------------------------|--|--|
|  | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart<br/>2021</b>     | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart<br/>2020</b>       |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                  |                                |  |  |
| Hasılat                                      | 20                             | 6.803.560                                | 9.006.750                                  |
| Satışların maliyeti (-)                      | 20                             | (544.530)                                | (1.593.588)                                |
| <b>BRÜT KAR</b>                              |                                | <b>6.259.030</b>                         | <b>7.413.162</b>                           |
| Genel yönetim giderleri (-)                  | 21                             | (1.529.318)                              | (1.101.840)                                |
| Satış ve pazarlama giderleri (-)             | 21                             | -  | (50.650)                                   |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler           | 22                             | -  | 23.735                                     |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)       | 22                             | (36.275)                                 | (38)                                       |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                    |                                | <b>4.693.437</b>                         | <b>6.284.369</b>                           |
| Finansman gelirleri                          | 23                             | 1.607.696                                | 1.304.985                                  |
| Finansman giderleri (-)                      | 24                             | (87.464.813)                             | (68.171.955)                               |
| <b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>                    |                                | <b>(81.163.680)</b>                      | <b>(60.582.601)</b>                        |
| Dönem vergi gideri (-)                       | 25                             | -  | -  |
| <b>DÖNEM ZARARI</b>                          |                                | <b>(81.163.680)</b>                      | <b>(60.582.601)</b>                        |
| Pay başına kayıp (Tam TL)                    | 26                             | (0,24)                                   | (0,33)                                     |
| Sulandırılmış hisse başına<br>kayıp (Tam TL) | 26                             | (0,27)                                   | (0,19)                                     |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Birikmiş karlar                   |                         | Toplam özkaynaklar |
|--|--------------------|---------------------------|--|---------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|
|  |                    |                           |  |                     |                         |                                     | Geçmiş yıllar karları/(zararları) | Net dönem karı/(zararı) |                    |
| <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>9.996.116</b>                    | <b>91.473.338</b>                 | <b>79.546.799</b>       | <b>434.985.357</b> |
| Transferler  | -                  | -                         | -  | -                   | -                       | -                                   | 79.546.799                        | (79.546.799)            | -                  |
| Toplam kapsamlı gider  | -                  | -                         | -  | -                   | -                       | -                                   | -                                 | (60.582.601)            | (60.582.601)       |
| <b>31 Mart 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>9.996.116</b>                    | <b>171.020.137</b>                | <b>(60.582.601)</b>     | <b>374.402.756</b> |
| <b>1 Ocak 2021 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>9.996.116</b>                    | <b>171.020.137</b>                | <b>(241.747.303)</b>    | <b>193.177.103</b> |
| Transferler  | -                  | -                         | (20.702.778)                             | -                   | -                       | -                                   | (221.044.525)                     | 241.747.303             | -                  |
| Sermaye arttırımı (Not 22)   | 160.646.332        | -                         | -  | -                   | 526.412.166             | -                                   | -                                 | -                       | 687.058.498        |
| Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (azalış) (Not 22) | -                  | -                         | -  | 9.991.969           | 16.437.579              | (9.991.969)                         | 9.991.969                         | -                       | 26.429.548         |
| Toplam kapsamlı gider  | -                  | -                         | -  | -                   | -                       | -                                   | -                                 | (81.163.680)            | (81.163.680)       |
| <b>31 Mart 2021 itibarıyla bakiyeler</b>                                     | <b>344.646.332</b> | <b>317.344</b>            | <b>-</b>                                 | <b>-</b>            | <b>601.729.745</b>      | <b>4.147</b>                        | <b>(40.032.419)</b>               | <b>(81.163.680)</b>     | <b>825.501.469</b> |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

|   |                                | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>geçmiş</i> | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmemiş</i> |
|---|--------------------------------|--|--|
|   | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2021</b>         | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2020</b>           |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>   |                                |  |  |
| <b>Dönem zararı</b>   |                                | <b>(81.163.680)</b>                      | <b>(60.582.601)</b>                        |
| <b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>                                    |                                |  |  |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                       | 20, 21                         | 24.722                                   | 6.357                                      |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar<br>ile ilgili düzeltmeler              | 16                             | 16.038                                   | 18.626                                     |
| (Değer düşüklüğü iptali)/değer düşüklüğü ile ilgili<br>düzeltmeler                        |                                | 23                                       | (2.736)                                    |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler  | 23, 24                         | 16.128.411                               | 18.396.021                                 |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile<br>ilgili düzeltmeler                    |                                | 73.493.314                               | 52.606.272                                 |
|   |                                | <b>8.498.828</b>                         | <b>10.441.939</b>                          |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>                                       |                                |  |  |
| Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler   |                                | (3.067.402)                              | (5.663.676)                                |
| Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler   | 12                             | -  | 1.318.641                                  |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                  |                                | 2.049.027                                | (1.430.653)                                |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile<br>ilgili düzeltmeler                    |                                | 7.881.981                                | 810.439                                    |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (azalış)/artış<br>ile ilgili düzeltmeler           |                                | (2.123.669)                              | 837.808                                    |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>  |                                | <b>13.238.765</b>                        | <b>6.314.498</b>                           |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları</b>                                      |                                | <b>13.238.765</b>                        | <b>6.314.498</b>                           |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                             |                                |  |  |
| İştirakler ve/veya iş ortaklıkları sermaye artırımını sebebiyle<br>oluşan nakit çıkışları | 8                              | (480.697.760)                            | (3.250.000)                                |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından<br>kaynaklanan nakit çıkışları         | 10,11                          | (26.871)                                 | (56.000)                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından<br>kaynaklanan nakit çıkışları                       | 9                              | (6.500)                                  | (173.630)                                  |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>                              |                                | <b>(480.731.131)</b>                     | <b>(3.479.630)</b>                         |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                       |                                |  |  |
| Sermaye avanslarından nakit girişleri   |                                | 450.000.002                              | -  |
| Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri                               |                                | 26.429.548                               | -  |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları  | 5                              | -  | (12.307.971)                               |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin<br>nakit çıkışları             | 5                              | (1.377.462)                              | (1.171.992)                                |
| Ödenen faiz   | 5                              | (13.205.467)                             | (10.003.783)                               |
| Alınan faiz   |                                | 177.141                                  | 158.611                                    |
| <b>Finansman faaliyetlerinden kullanılan net nakit akışları</b>                           |                                | <b>462.023.762</b>                       | <b>(23.325.135)</b>                        |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış</b>  |                                | <b>(5.468.604)</b>                       | <b>(20.490.267)</b>                        |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri  | 4                              | 6.810.749                                | 24.603.791                                 |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>   | <b>4</b>                       | <b>1.342.145</b>                         | <b>4.113.524</b>                           |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET’İN 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 ünvanının 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 iştirak etmektir. Şirket, 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.

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’nin (“Akfen GT”) hisseleri nominal bedel ile Şirket’e devrolmuştur. Akfen GT’nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GT’nin portföyünde KKTC’de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır.

Akfen GT’nin bağlı ortaklığı olan 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 Russian Property Investment BV (“RPI”)’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property’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 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla %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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (“Akfen İnşaat”) arasında imzalanmış olan “Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcasar Mahallesi’nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığında 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.

9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Akfen Altyapı Holding A.Ş. (“Akfen Altyapı”)’ye ait Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 112 ada, 4 parselde kayıtlı bulunan, turizm yatırımları yapmak, işletmek ve Bodrum’da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip Masanda Turizm Yatırım A.Ş.’ye (“Masanda Turizm”) ait paylarının tamamını 235 milyon TL’ye, yine 4032 yatak kapasiteli Isparta İli Merkez İlçesi İstiklal 2 Mahallesi 9 Ada 112 Parselde kayıtlı, 3200 yatak kapasiteli Kütahya İli Merkez İlçesi Cıvli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. (“Isparta Yurt”) paylarının tamamının, 215 milyon TL’ye Akfen İnşaat’dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.

Akfen GYO, 29 Mart 2021’de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi’ne istinaden İstanbul, Kadıköy’deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turz.Tic.A.Ş. (“Fıratcan Turizm”) ’nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 EUR) bedelle satın almıştır. açıkladı. Bu kapsamda, Şirket TCDD’ye Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında tren garı, ticaret alanı ve otopark inşa edilecektir.

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent - İstanbul adresinde kayıtlıdır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Akfen GYO’nun çalışan sayısı 10 (31 Aralık 2020: 9)’dur.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişkikteki bireysel 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 20 Mayıs 2013 tarihinde yayımlanan “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”nde açıklanan raporlama formatlarına ve 2 Haziran 2016 tarihinde 30 numaralı karar ile yayınlanan 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 yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. İlgili tebliğe göre, konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler.

Bireysel finansal tablolarda, Şirket’in sahip olduğu bağlı ortaklıklar, müşterek faaliyet, iştirakler ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar konsolide edilmemiş ve TMS 27 “Bireysel finansal tablolar” uyarınca finansal yatırımlar olarak ve elde etme maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### a *Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)*

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in 31 Mart 2021 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapmaktadır.

#### b *TMS’ye uygunluk beyanı*

İlişikteki bireysel 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.

Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 3 Mayıs 2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

#### c *Fonksiyonel ve raporlama para birimi*

Şirket’in ve Müşterek Yönetime Tabi Adi Ortaklık’ın fonksiyonel ve raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

#### d *Bağlı ortaklıklar/İştirakler*

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleşirmektedir.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO’nun bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

| Şirket   | Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%) |                |
|--|---|----------------|
|  | 31 Mart 2021                                  | 31 Aralık 2020 |
| <b>Bağlı Ortaklıklar</b>                       |   |                |
| Akfen GT                                       | 100,00  | 100,00         |
| Severniy                                       | 100,00  | 100,00         |
| Masanda Turizm                                 | 100,00  | -              |
| Isparta Yurt                                   | 100,00  | -              |
| Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom | 97,89   | 97,89          |
| Volgastroymkom                                 | 96,37   | 96,37          |
| Akfen Karaköy                                  | 91,47   | 91,47          |
| <b>İştirakler</b>                              |   |                |
| Fıratcan İnşaat                                | 51,00   | -              |

#### e *Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar*

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerine 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 gerçekleştirilmemiş kar/zararlar bireysel finansal tablolardan elimine edilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### e Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (devamı)

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 Mart 2021</b>             |   | <b>31 Aralık 2020</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                           |

#### f Yabancı para

##### Yabancı para işlemler

Yabancı para işlemler ilgili Şirket’in fonksiyonel para birimine 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 kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

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

#### g Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli bireysel finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Bireysel finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem bireysel finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

#### h İşletmenin sürekliliği

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 12.574.983 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 233.878.233 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 221.303.250 TL aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermekle birlikte, Şirket, mevcut kredi borcunun ileride yaratabileceği tahmini nakit akışına uygun olarak 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir.

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Bireysel 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*

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket 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 Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

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

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

##### *Not 5 Paya dönüştürülebilir tahvilin gerçeğe uygun değer ölçümü*

Şirket, 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 5).

1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait bireysel 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 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

##### 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler
- IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama
- Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar
- Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması
- İlave Açıklamalar

Söz konusu standartların Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler
- IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama
- Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar
- Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması
- İlave Açıklamalar

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in bireysel finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

#### 2.3.1 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 Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülüyorsa gerçekleşir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

##### 2.3.2 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.

##### 2.3.3 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. Şirket'in 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 hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, finansal kiralama olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Şirket'in 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.

###### Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (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:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket 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 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, finansal kiralama olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Şirket'in 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 diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.

#### *Kira Yükümlülükleri*

Şirket 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 Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
  - Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
  - Kiralama süresinin Şirket'in 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.

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

Şirket 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.

#### 2.3.4 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 |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.4 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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştukları 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.

##### 2.3.5 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.

##### 2.3.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, 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 (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

##### 2.3.7 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değer 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 gerçekleştirilebilir değer düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

##### 2.3.8 Finansal araçlar

###### *Sınıflandırma*

Şirket, 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. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket’in 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 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.8 Finansal araçlar (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. Şirket'in 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 bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"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. Şirket, özkaynağa 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 temettüler bireysel 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 bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

###### *Finansal Tablo Dışı Brakma*

Şirket, 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. Şirket 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.

Şirket, 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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.8 Finansal araçlar (Devamı)

#### **Ticari alacaklar ve borçlar**

Şirket 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.

Şirket, 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).

##### 2.3.9 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.

#### **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 bireysel finansal tablolarda takip edilirler.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.3.9 Finansal Yükümlülükler (devamı)

###### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti (devamı)

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 işlemi borç ve özkaynak bileşenlerine dağıtılmış defter değerlerinin toplamı, her zaman, aracın tamamına atfedilecek gerçeğe uygun değere eşittir. Özkaynak altına sınıflandırmadan sonra oluşan nakit akım üzerinden raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılmakta olup oluşan yükümlülüğe ilişkin faiz gideri, bireysel finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

###### 2.3.10 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.

###### 2.3.11 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 sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 27).

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 27).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.3.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, Şirket 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),
- ilgili 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, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

###### 2.3.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in 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, Şirket 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 durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

###### 2.3.14 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 Şirket

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. Şirket’in 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 Şirket

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiralanan 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 bireysel finansal tablolarda faaliyet kiralama borçlanmaları olarak “Finansal borçlanmalar” hesabında muhasebeleştirilir.

###### 2.3.15 İlişkili taraflar

Bu bireysel finansal tabloların amacı doğrultusunda bağlı ortaklıklar, ortaklar, Şirket’in üst düzey yönetimi ve yönetim kurulu üyeleri, yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunan tüzel kişiler ile iş ortaklıkları “ilişkili taraflar” olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.16 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.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınmaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayımlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanununun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

##### 2.3.17 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

###### *Kıdem tazminatı karşılığı*

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, 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 bireysel finansal tablolarda yansıtılmıştır.

###### *Tanımlanan katkı planları:*

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in 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.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.3.18 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 Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

##### 2.4 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Şirket'in 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:

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.

##### 2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 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.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar:

|               | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------|--------------|----------------|
| Akfen Holding | 4.416        | -              |
| Akfen İnşaat  | 2.491        | -              |
|               | <b>6.907</b> | <b>-</b>       |

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar:

|              | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Akfen GT (*) | 94.681.371        | 92.047.119        |
|              | <b>94.681.371</b> | <b>92.047.119</b> |

(\*) 27 Mart 2016 tarihinde Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan HDI'nın hisselerinin tamamını gerçeğe uygun değer üzerinden Akfen GT'ye satmasından dolayı oluşan alacak tutarıdır.

İlişkili taraflara ticari borçlar:

|                                       | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akfen İnşaat (*)                      | 16.605.514        | 16.566.973        |
| IBS Sigorta Brokerlik Hizmetleri A.Ş. | -                 | 43.330            |
| Akfen Holding                         | -                 | 5.366             |
|                                       | <b>16.605.514</b> | <b>16.615.669</b> |

(\*) 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Şirket'in Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar:

|                | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Akfen Holding  | 33.263.470        | 31.571.903        |
| Masanda Turizm | 4.786.078         | -                 |
|                | <b>38.049.548</b> | <b>31.571.903</b> |

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer borçlar Şirket tarafından alınan fonlamalara ilişkindir.

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 5'te verilmiştir.

### 3.2. İlişkili taraflarla işlemler

#### a) Bağlı ortaklık alımı

|                   | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| Akfen İnşaat (*)  | 215.000.000              | -                        |
| Akfen Altyapı (*) | 235.000.000              | -                        |
|                   | <b>450.000.000</b>       | <b>-</b>                 |

(\*) 9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Akfen Altyapı'ya ait Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 112 ada, 4 parselde kayıtlı bulunan, turizm yatırımları yapmak, işletmek ve Bodrum'da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip Masanda Turizm'e ait paylarının tamamını 235 milyon TL'ye, yine 4032 yatak kapasiteli Isparta İli Merkez İlçesi İstiklal 2 Mahallesi 9 Ada 112 Parselde kayıtlı, 3200 yatak kapasiteli Kütahya İli Merkez İlçesi Civli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt paylarının tamamının, 215 milyon TL'ye Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.

#### b) Kira giderleri

|            | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| Hamdi Akın | -                        | 70.714                   |
|            | <b>-</b>                 | <b>70.714</b>            |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### 3.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

##### Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 5'te verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 1.234.702 TL tutarında faiz gideri, bireysel finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2020: 8.127.648 TL).

##### a) Faiz gelirleri (Adat)

|               | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| Akfen GT      | 1.402.286                | 1.144.403                |
| Akfen Karaköy | 1.356                    | 1.109                    |
| Akfen Holding | -                        | 505                      |
|               | <b>1.403.642</b>         | <b>1.146.017</b>         |

##### b) Faiz giderleri (Adat)

|               | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| Akfen Holding | 1.437.577                | -                        |
|               | <b>1.437.577</b>         | <b>-</b>                 |

##### d) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

|  | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar | 1.009.107                | 923.199                  |
|  | <b>1.009.107</b>         | <b>923.199</b>           |

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

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|  | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020   |
|--|------------------|------------------|
| Kasa   | 39.809           | 32.717           |
| Bankalar   | 1.300.305        | 6.776.000        |
| - Vadesiz mevduat  | 710.431          | 146.794          |
| - Vadeli mevduat   | 589.874          | 6.629.206        |
| Diğer nakit ve nakit benzerleri                          | 2.031            | 2.032            |
| Değer düşüklüğü (Not 2)                                  | (407)            | (386)            |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>                         | <b>1.341.738</b> | <b>6.810.363</b> |
| Değer düşüklüğü  | 407              | 386              |
| <b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b> | <b>1.342.145</b> | <b>6.810.749</b> |

#### Vadesiz mevduat

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Mart 2021   | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| TL                            | 544.450        | 102.496        |
| Avro                          | 141.065        | 16.980         |
| ABD Doları                    | 24.916         | 27.318         |
| <b>Toplam vadesiz mevduat</b> | <b>710.431</b> | <b>146.794</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. NAKİT VE NAKT BENZERLERİ (devamı)

#### Vadeli mevduat

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

| Para Birimi   | Vade       | Faiz Oranı | 31 Mart 2021     |
|---------------|------------|------------|------------------|
| TL            | Nisan 2021 | %17-%17,5  | 589.874          |
| <b>Toplam</b> |            |            | <b>589.874</b>   |
| Para Birimi   | Vade       | Faiz Oranı | 31 Aralık 2020   |
| TL            | Ocak 2021  | %14-%18    | 6.629.206        |
| <b>Toplam</b> |            |            | <b>6.629.206</b> |

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020       |
|--|--------------------|----------------------|
| <b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>                                  | <b>143.435.177</b> | <b>358.091.902</b>   |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları                         | 135.679.356        | 116.353.366          |
| Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları | 7.755.821          | 4.345.806            |
| İhraç edilmiş borçlanma araçları                                     | -                  | 237.392.730          |
| <b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>                                  | <b>839.183.953</b> | <b>786.972.910</b>   |
| Uzun vadeli banka kredileri  | 812.542.725        | 757.000.242          |
| Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları                          | 26.641.228         | 29.972.668           |
| <b>Toplam finansal borçlar</b>                                       | <b>982.619.130</b> | <b>1.145.064.812</b> |

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### 31 Mart 2021:

| Para birimi  | Nominal faiz oranı | Orjinal döviz tutarı | Kısa vadeli        | Uzun vadeli        | Toplam             |
|--------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Avro (1) (*) | % 6,00             | 97.013.749           | 135.679.356        | 812.542.725        | 948.222.081        |
|              |                    |                      | <b>135.679.356</b> | <b>812.542.725</b> | <b>948.222.081</b> |

#### 31 Aralık 2020:

| Para birimi  | Nominal faiz oranı | Orjinal döviz tutarı | Kısa vadeli        | Uzun vadeli        | Toplam             |
|--------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Avro (1) (*) | % 6,00             | 96.954.185           | 116.353.366        | 757.000.242        | 873.353.608        |
|              |                    |                      | <b>116.353.366</b> | <b>757.000.242</b> | <b>873.353.608</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. Şirket'in kredi faiz oranı 18 Nisan 2019 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık) olmuştur.

(1) Şirket'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Şirket'in portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi 19 Şubat 2015 tarihinde imzalanmıştır. Kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiş olup Şirket'e ait mevcut tüm krediler refinance edilmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehnedenmiştir,

Şirket ortaklarından Akfen Holding’in Şirket’teki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehnedenmiştir.

#### İhraç edilmiş borçlanma araçları

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

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

Söz konusu tahvillerin tamamı Akfen Holding tarafından alınmış olup tahvilin paya dönüştürme ya da borcun geri ödenmesinin kararına ilişkin hak Şirket’e 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 artırım 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 2020: 20.763.729 TL) özkaynak altında “Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları” kalemine sınıflanmıştır. İlk muhasebeleştirme işleminde borç ve özkaynak bileşenlerine dağıtılmış defter değerlerinin toplamı, 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, bireysel finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Borçlanma aracının 31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|   | 31 Mart 2021  | 31 Mart 2020       |
|---|---------------|--------------------|
| 1 Ocak  | 237.392.730   | 202.568.890        |
| Faiz tahakkuku  | 1.234.702     | 8.127.648          |
| Tahvil itfası (*)   | (238.627.432) | -                  |
| <b>Paya dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar</b> | <b>-</b>      | <b>210.696.538</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 gerçekleşmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020       |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa                  | 135.679.356        | 353.746.096          |
| 1 - 2 yıl                      | 148.688.735        | 137.577.407          |
| 2 - 3 yıl                      | 133.396.951        | 123.444.930          |
| 3 - 4 yıl                      | 530.457.039        | 495.977.905          |
| 4 - 5 yıl                      | -                  | -                    |
| <b>Toplam finansal borçlar</b> | <b>948.222.081</b> | <b>1.110.746.338</b> |

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 1 Ocak – 31 Mart 2021 ve 2020 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|  | 2021               | 2020               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>1 Ocak</b>  | 1.110.746.338      | 844.612.026        |
| <i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i> | -                  | (12.307.971)       |
| <i>Paya dönüştürülebilir tahvilin sermayeye ilavesi</i>  | (238.627.433)      | -                  |
| <i>Ödenen faiz</i>                                       | (13.205.467)       | (10.003.783)       |
| <i>Tahakkuk</i>  | 14.942.250         | 17.942.306         |
| <i>Kur Farkı</i>   | 74.366.393         | 53.980.237         |
| <b>31 Mart</b>   | <b>948.222.081</b> | <b>894.222.815</b> |

### Faaliyet kiralama borçlanmaları

TFRS 16 standardını Şirket 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla uygulamaya başlamış olup Şirket'in 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 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|---|-------------------|-------------------|
| 1 yıldan kısa                                 | 7.755.821         | 4.542.259         |
| 1 - 5 yıl                                     | 31.982.474        | 31.982.474        |
| 5 yıl ve üzeri                                | 561.079.517       | 564.214.506       |
| Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri | (566.420.763)     | (566.420.765)     |
| <b>Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları</b> | <b>34.397.049</b> | <b>34.318.474</b> |

Kiralama yükümlülüklerin 31 Mart 2021 ve 2020 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                         | 2021              | 2020              |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1 Ocak</b>           | 34.318.474        | 36.401.445        |
| <i>Faiz gideri</i>      | 1.329.765         | 1.490.396         |
| <i>Kur farkı gideri</i> | 126.272           | 16.382            |
| <i>Ödemeler</i>         | (1.377.462)       | (1.171.992)       |
| <b>31 Mart</b>          | <b>34.397.049</b> | <b>36.736.231</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020   |
|--|------------------|------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar                        | 6.907            | -                |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar <sup>(1)</sup> | 7.301.940        | 5.742.286        |
|  | <b>7.308.847</b> | <b>5.742.286</b> |

<sup>(1)</sup> 31 Mart 2021 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların tamamı (31 Aralık 2020: 5.729.798 TL) Şirket'in otellerinin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş.'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

#### b) Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

|   | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3) | 94.681.371        | 92.047.119        |
|   | <b>94.681.371</b> | <b>92.047.119</b> |

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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

|   | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3) | 16.605.514        | 16.615.669        |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 4.808.575         | 2.749.393         |
| - Diğer gider tahakkukları                | 3.321.729         | 2.702.592         |
| - Diğer ticari borçlar                    | 1.486.846         | 46.801            |
|   | <b>21.414.089</b> | <b>19.365.062</b> |

### 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

|                                   | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vergi dairesinden diğer alacaklar | 14.632.127        | 14.632.127        |
| Verilen depozito ve teminatlar    | 142.919           | 142.919           |
|                                   | <b>14.775.046</b> | <b>14.775.046</b> |

#### b) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|--|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 3)                           | 38.049.548        | 31.571.903        |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                           | 29.654.865        | 304.070           |
| - İştirak hisse alımları ile ilgili borçlar (Not 8) <sup>(*)</sup> | 29.322.300        |                   |
| - Ödenecek vergi ve fonlar   | 103.165           | 70.861            |
| - Ödenecek sosyal sigortalar primleri                              | 26.788            | 22.085            |
| - Diğer  | 202.612           | 211.124           |
|  | <b>67.704.413</b> | <b>31.875.973</b> |

<sup>(\*)</sup> Şirket'in 29 Mart 2021'de Fıratcan Turizm'e ilişkin %51 hissesini satın alması nedeniyle oluşan yükümlülükleri içermektedir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

|                              | Sahiplik Oranı<br>(%) | 31 Mart 2021       | Sahiplik Oranı<br>(%) | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Masanda Turizm               | 100,00                | 235.000.000        | -                     | -                  |
| Isparta Yurt                 | 100,00                | 215.000.000        | -                     | -                  |
| Akfen GT                     | 100,00                | 193.982.192        | 100,00                | 193.882.192        |
| Fıratcan İnşaat              | 51,00                 | 58.375.000         | -                     | -                  |
| Akfen Karaköy <sup>(1)</sup> | 19,90                 | 24.079.312         | 19,90                 | 24.079.312         |
| <b>Toplam</b>                |                       | <b>726.436.504</b> |                       | <b>217.961.504</b> |

<sup>(1)</sup>Akfen Karaköy’ün dolaysız %19,90 ve dolaylı %71,57 olmak üzere toplam %91,47 oranındaki hissesi Şirket’e aittir.

9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Şirket ile Akfen Altyapı Holding A.Ş.’ye ait (“Akfen Altyapı”), arasında imzalanmış olan “Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 112 ada, 4 parselde kayıtlı bulunan, turizm yatırımları yapmak, işletmek ve Bodrum’da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip Masanda Turizm Yatırım A.Ş.’ye (“Masanda Turizm”) ait paylarının tamamını, 235 milyon TL’ye, yine 4032 yatak kapasiteli “Isparta İli Merkez İlçesi İstiklal 2 Mahallesi 9 Ada 112 Parselde kayıtlı, 3200 yatak kapasiteli “Kütahya İli Merkez İlçesi Cıvli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde” kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. (“Isparta Yurt”) paylarının tamamının, 215 milyon TL’ye Akfen İnşaat’dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.

Akfen GYO, 29 Mart 2021’de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi’ne istinaden İstanbul, Kadıköy’deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turz.Tic.A.Ş (“Fıratcan Turizm”) ’nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 EUR) bedelle satın almıştır. Bu kapsamda, Şirket TCDD’ye Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında tren garı, ticaret alanı ve otopark inşa edilecektir. 6.200.000 EUR tutarındaki satın alma bedelinin 3.200.000 EUR karşılığı olan 30.597.760 TL, raporlama tarihi itibarıyla ödenmiş olup kalan 3.000.000 EUR’nun karşılığı olan 29.322.300 TL raporlama dönemi itibarıyla kısa vadeli yükümlülük olarak bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir (Not 7).

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar/iştirakler hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                     | Akfen GT           | Akfen Karaköy     | Isparta Yurt       | Masanda Turizm     | Fırat Can İnşaat  | Toplam             |
|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 1 Ocak 2020         | 171.750.000        | 24.079.312        | -                  | -                  | -                 | 195.829.312        |
| Girişler            | 3.250.000          | -                 | -                  | -                  | -                 | 3.250.000          |
| <b>31 Mart 2020</b> | <b>175.000.000</b> | <b>24.079.312</b> | -                  | -                  | -                 | <b>199.079.312</b> |
| 1 Ocak 2021         | 193.882.192        | 24.079.312        | -                  | -                  | -                 | 217.961.504        |
| Girişler            | 100.000            | -                 | 215.000.000        | 235.000.000        | 58.375.000        | 508.475.000        |
| <b>31 Mart 2021</b> | <b>193.982.192</b> | <b>24.079.312</b> | <b>215.000.000</b> | <b>235.000.000</b> | <b>58.375.000</b> | <b>726.436.504</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

|   | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|---|----------------------|----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 1.008.254.000        | 1.008.247.500        |
| Arsa kiralari                           | 34.286.675           | 34.286.675           |
| <b>Toplam</b>                           | <b>1.042.540.675</b> | <b>1.042.534.175</b> |

#### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                | 2021                 | 2020               |
|----------------|----------------------|--------------------|
| 1 Ocak         | 1.008.247.500        | 969.167.500        |
| Girişler       | 6.500                | 173.630            |
| <b>31 Mart</b> | <b>1.008.254.000</b> | <b>969.341.130</b> |

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Mart 2021 ve 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, Şirket’in 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.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı                  | Ekspertiz rapor tarihi | 31 Mart 2021         | Ekspertiz rapor tarihi | 31 Aralık 2020       |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                  |                        | Gerçeğe uygun değeri |                        | Gerçeğe uygun değeri |
| Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu | 31 Aralık 2020         | 290.900.000          | 31 Aralık 2020         | 290.900.000          |
| Novotel Trabzon                  | 31 Aralık 2020         | 135.420.000          | 31 Aralık 2020         | 135.420.000          |
| Ibis Otel Tuzla                  | 31 Aralık 2020         | 94.676.500           | 31 Aralık 2020         | 94.670.000           |
| Ibis Otel Ankara Airport         | 31 Aralık 2020         | 82.085.000           | 31 Aralık 2020         | 82.085.000           |
| Ibis Otel Esenyurt               | 31 Aralık 2020         | 74.835.000           | 31 Aralık 2020         | 74.835.000           |
| Ibis Otel ve Novotel Gaziantep   | 31 Aralık 2020         | 69.297.500           | 31 Aralık 2020         | 69.297.500           |
| Ibis Otel Adana                  | 31 Aralık 2020         | 67.835.000           | 31 Aralık 2020         | 67.835.000           |
| Ibis Otel Alsancak İzmir         | 31 Aralık 2020         | 66.900.000           | 31 Aralık 2020         | 66.900.000           |
| Ibis Otel ve Novotel Kayseri     | 31 Aralık 2020         | 65.060.000           | 31 Aralık 2020         | 65.060.000           |
| Ibis Otel Bursa                  | 31 Aralık 2020         | 48.050.000           | 31 Aralık 2020         | 48.050.000           |
| Ibis Otel Eskişehir              | 31 Aralık 2020         | 13.195.000           | 31 Aralık 2020         | 13.195.000           |
| <b>Toplam</b>                    |                        | <b>1.008.254.000</b> |                        | <b>1.008.247.500</b> |

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Türkiye’deki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2020 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve ekspertiz rapor tarihinden raporlama dönemine kadar gerçekleşen harcamalarını içermektedir.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.681.292.740 TL’dir (31 Aralık 2020: 1.549.519.096 TL).



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 1.740.299.861 TL’dir (31 Aralık 2020: 1.603.876.277 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranları %8,5-%10,5 (31 Aralık 2020: %8,5-%10,5) aralığındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 27’de açıklanmıştır.

#### Arsa kiralari

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, finansal kiralama olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Şirket’in 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 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla arsa kiralari hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                | 2021              | 2020              |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 1 Ocak         | 34.286.675        | 35.975.645        |
| <b>31 Mart</b> | <b>34.286.675</b> | <b>35.975.645</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                      | Tesis, makine<br>ve cihazlar | Döşeme ve<br>demirbaşlar | Toplam           |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                |                              |                          |                  |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020          | 4.688                        | 337.352                  | 342.040          |
| Alımlar                              | -                            | 56.000                   | 56.000           |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2020</b> | <b>4.688</b>                 | <b>393.352</b>           | <b>398.040</b>   |
| <b>Maliyet değeri</b>                |                              |                          |                  |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021          | 4.688                        | 723.366                  | 728.054          |
| Alımlar                              | -                            | 25.401                   | 25.401           |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2021</b> | <b>4.688</b>                 | <b>748.767</b>           | <b>753.455</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman</b>           |                              |                          |                  |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020          | (4.428)                      | (297.948)                | (302.376)        |
| Dönem gideri                         | (96)                         | (5.344)                  | (5.440)          |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2020</b> | <b>(4.524)</b>               | <b>(303.292)</b>         | <b>(307.816)</b> |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021          | (4.661)                      | (334.410)                | (339.071)        |
| Dönem gideri                         | -                            | (24.652)                 | (24.652)         |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2021</b> | <b>(4.661)</b>               | <b>(359.062)</b>         | <b>(363.723)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>             |                              |                          |                  |
| 1 Ocak 2020                          | 260                          | 39.404                   | 39.664           |
| 31 Mart 2020                         | 164                          | 90.060                   | 90.224           |
| <b>1 Ocak 2021</b>                   | <b>27</b>                    | <b>388.956</b>           | <b>388.983</b>   |
| <b>31 Mart 2021</b>                  | <b>27</b>                    | <b>389.705</b>           | <b>389.732</b>   |

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 24.652 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2020: 5.440 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                      | Yazılım programları |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020          | 70.092              |
| Alımlar                              | -                   |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2020</b> | <b>70.092</b>       |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021          | 70.092              |
| Alımlar                              | 1.470               |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2021</b> | <b>71.562</b>       |
| <b>Birikmiş itfa payları</b>         |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020          | (67.380)            |
| Dönem gideri                         | (917)               |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2020</b> | <b>(68.297)</b>     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021          | (70.067)            |
| Dönem gideri                         | (70)                |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2021</b> | <b>(70.137)</b>     |
| <b>Net defter değeri</b>             |                     |
| 1 Ocak 2020                          | 2.712               |
| 31 Mart 2020                         | 1.795               |
| <b>1 Ocak 2020</b>                   | <b>25</b>           |
| <b>31 Mart 2021</b>                  | <b>1.425</b>        |

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 70 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2020 : 917 TL).

### 12. STOKLAR

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in bireysel finansal tablolarındaki stokların tamamı, Adi Ortaklık’ın 11 Kasım 2017 tarihinde devraldığı Bulvar Loft projesindeki tamamlanmamış konutlara ait devir tarihinden sonra gerçekleşen harcamalardan oluşmaktadır. Söz konusu projeye ilişkin müteahhitlik hizmeti Akfen İnşaat’tan alınmaktadır.

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                | 2021           | 2020             |
|----------------|----------------|------------------|
| 1 Ocak         | 946.924        | 2.475.587        |
| Çıkışlar       | -              | (1.318.641)      |
| <b>31 Mart</b> | <b>946.924</b> | <b>1.156.946</b> |

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 13. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 3 (31 Aralık 2020: 3) olup Şirket aleyhine sonuçlanması beklenen önemli bir dava yoktur.

#### 15. TAAHHÜTLER

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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| <b>Şirket tarafından verilen TRİ’ler</b>   | <b>31 Mart 2021</b>  | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--|----------------------|-----------------------|
| A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı   | 1.767.122.478        | 1.629.916.958         |
| B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                                  | 612.278.540          | 575.654.180           |
| 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                           | -                    | -                     |
| iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı   | -                    | -                     |
|  | <b>2.379.401.018</b> | <b>2.205.571.138</b>  |

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 178.052.185 Avro ve 793.441 ABD Doları’dır (31 Aralık 2020: 178.052.185 Avro ve 793.441 ABD Doları). 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 47.800.000 Avro’dur (31 Aralık 2020: 47.800.000 Avro).

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ’lerden oluşmaktadır.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin 30.000.000 Avro ve 17.800.000 Avro tutarındaki kısmı sırasıyla Akfen GYO’nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT ve Akfen GT’nin %100 bağlı ortaklığı HDI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 145.076.560 TL’si Akfen GT’nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Şirket’in vermiş olduğu TRİ’ler, Şirket’in proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

##### 15.2. Kiracı olarak Şirket

###### *Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar*

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in, kiracı olarak 7 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- Şirket, 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 şirketin 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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. COVID 19 salgını nedeniyle, Haziran 2020 tarihinde ödenen yıllık kira tutarında Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına denk gelen 3 aylık kira bedeli için belediye tarafından %50 indirim yapılmıştır.
- Şirket, 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 başlayacaktır. COVID 19 nedeniyle 2020 yılına ait 3 aylık kira bedeli idarece uygun görülüp ödenmemiştir.
- Şirket, 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.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

Sözleşmelerin çoğu, Şirket’in sözleşme süresini yenileme talebi olduğunda, piyasa koşullarının incelenmesini öngören maddeler içermektedir.

##### 15.3. Kiraya veren olarak Şirket

*Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar*

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Şirket’in 11 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- Şirket, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir’de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul’da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon’da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri’de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep’te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa’da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana’da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 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.
- Şirket, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir’de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara’da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla’da 1 Temmuz 2017 yılında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki onbir 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 yıl sonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Şirket inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dahil) ACCOR S.A.’nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Şirket ACCOR S.A.’ya 750.000 Avro’ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

*Faaliyet kiralama anlaşmaları (Devamı)*

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.
- 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.

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. 11 Mart 2021 tarihinde imzalanan yeni sözleşme ile 1 Ocak 2021’den itibaren Accor tarafından işletilen 19 otelin kira sözleşmeleri, kira gelirin otellerinin operasyonel faaliyet karının (AGOP) %95’i olacak şekilde revize edilmiştir.

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.

Şirket, 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:

- Şirket, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/cafe ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

|  | 31 Mart 2021   | 31 Aralık 2020 |
|--|----------------|----------------|
| İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli | 56.575         | 51.432         |
| Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli  | 249.548        | 238.653        |
|  | <b>306.123</b> | <b>290.085</b> |

Şirket, 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 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 7.639 TL/yıl ve 7.117 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

|   | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|--------------|----------------|
| Net iskonto oranı                                 | %4,15        | %4,15          |
| 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. Şirket’in 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 2020: 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                  | 2021           | 2020           |
|------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak           | 238.653        | 312.896        |
| Faiz maliyeti    | 7.756          | 38.017         |
| Hizmet maliyeti  | 63.280         | 49.472         |
| Aktüeryal kazanç | (60.141)       | (76.921)       |
| <b>31 Mart</b>   | <b>249.548</b> | <b>323.464</b> |

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                      | 2021          | 2020           |
|----------------------|---------------|----------------|
| 1 Ocak               | 51.432        | 161.171        |
| Cari dönemdeki artış | 5.143         | 8.058          |
| <b>31 Mart</b>       | <b>56.575</b> | <b>169.229</b> |



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 Mart 2021     | 31 Aralık 2020 |
|-------------------|------------------|----------------|
| Sipariş avansları | 1.688.668        | 499.370        |
| Diğer             | 12.319           | 400            |
|                   | <b>1.700.987</b> | <b>499.770</b> |

##### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

|                              | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020   |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler | 2.669.827        | 2.850.152        |
|                              | <b>2.669.827</b> | <b>2.850.152</b> |

##### c) Ertelenmiş gelir

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 1.267.979 TL olan kısa vadeli ertelenmiş gelirler, Şirket’in Bulvar Loft projesi ile ilgili satış sözleşmesi imzalanan daireler ve ticari alanlar için alınmış olan ve gelecek aylarda tapu devri ile hasılat olarak muhasebeleşecek avans tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 1.269.599 TL).

#### 18. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

##### a) Diğer dönen varlıklar

|                              | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020   |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 1.103.352        | 1.114.527        |
| Devreden KDV                 | 172.017          | 628.843          |
| Diğer                        | 1.118            | 355              |
|                              | <b>1.276.487</b> | <b>1.743.725</b> |

##### b) Diğer duran varlıklar

|              | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020   |
|--------------|------------------|------------------|
| Devreden KDV | 4.743.640        | 4.742.562        |
|              | <b>4.743.640</b> | <b>4.742.562</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 19. ÖZKAYNAKLAR

#### 19.1. Ödenmiş sermaye

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar                           | (%)    | 31 Mart 2021       | (%)    | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|
| Hamdi Akın                         | 56,51  | 194.985.550        | 18,76  | 34.527.468         |
| Akfen Holding                      | 30,37  | 104.654.831        | 56,88  | 104.654.831        |
| Halka açık <sup>(1)</sup>          | 13,05  | 44.962.433         | 24,33  | 44.774.183         |
| Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş. | <0,001 | 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                  |
| <b>Toplam</b>                      |        | <b>344.646.332</b> |        | <b>184.000.000</b> |
| Enflasyon düzeltmesi               |        | 317.344            |        | 317.344            |
| <b>Düzeltilmiş sermaye</b>         |        | <b>344.963.676</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 %1,81'ine (31 Aralık 2020: %3,39) denk gelen 6.233.384 adet (31 Aralık 2020: 6.233.384 adet) BIST'te satın alınan paylar 19 Mart 2021 tarihi itibarıyla 26.429.548 TL karşılığında satılmıştır.

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.

12 Ocak 2021 tarihinde, Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in 238.627.431,84 TL olarak itfası gerçekleşmiş olup 30 Aralık 2020 tarihli Yönetim Kurulumuz kararı ve 7 Ocak 2021 tarihli SPK onayı çerçevesinde tahsisli sermaye artışı sonucunda 59.066.196 adet B grubu yeni pay ihraç edilerek Şirket'in sermayesi 243.066.196 TL'ye artırılmıştır.

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye artırılmıştır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 344.646.332 adet (31 Aralık 2020: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

#### 19.2. 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. Ayrıca Şirket'in 2021 yılında Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in sermayeye ilavesi ve Şirket alımları için yapılan sermaye artışlarının etkisi ile 527.981.104 TL'lik fark da yine hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiş olup sermaye arttırımı sırasında yapılan 1.568.938 TL'lik vergi, resim, harç vs. harcamalar da bu kalemden düşülmüştür. Ayrıca geri alınan payların 29 Mart 2021 26.429.548 TL karşılığında satılması sonucu oluşan fark da bu kalemden muhasebeleştirilmiştir.

#### 19.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla Şirket'in 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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 19.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler (Devamı)

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.

#### 19.4 Geri alınmış paylar

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 Mart 2021 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 9.991.969 TL (31 Aralık 2020: 9.991.969 TL) tutarında, 6.233.384 adet (31 Aralık 2020: 6.233.384 adet) Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. Yapılan son sermaye artışları sonrasında Şirket'in toplam sermayesinin %1,81'ine (31 Aralık 2020: %3,39) denk gelen 6.233.384 adet (31 Aralık 2020: 6.233.384 adet) BIST'te satın alınan paylar 19 Mart 2021 tarihi itibarıyla 26.429.548 TL karşılığında satılmıştır.

#### 19.5 Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

TMS 32 standardına 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 20.763.729 TL özkaynak altında "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):

- "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 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|  | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Kira gelirleri                               | 6.803.560               | 6.861.390               |
| Gayrimenkul satış gelirleri <sup>(1)</sup>   | -                       | 2.145.360               |
| <b>Toplam hasılat</b>                        | <b>6.803.560</b>        | <b>9.006.750</b>        |
| Sigorta giderleri                            | (361.437)               | (115.800)               |
| Vergi, resim ve harç giderleri               | (164.048)               | (156.931)               |
| Gayrimenkul satış maliyetleri <sup>(1)</sup> | -                       | (1.318.642)             |
| Diğer  | (19.045)                | (2.215)                 |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b>            | <b>(544.530)</b>        | <b>(1.593.588)</b>      |

<sup>(1)</sup> Bulvar Loft projesinde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ve ticari alanlara ilişkin gelirlerden ve giderlerden oluşmaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                       | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Personel giderleri                    | 748.165                 | 728.664                 |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 318.975                 | 90.540                  |
| Danışmanlık giderleri                 | 227.691                 | 63.735                  |
| Vergi, resim ve harç giderleri        | 82.014                  | 6.393                   |
| Seyahat ve temsil giderleri           | 34.404                  | 29.619                  |
| Operasyonel kiralama giderleri        | 24.676                  | 102.334                 |
| Amortisman giderleri                  | 24.652                  | 5.440                   |
| İtfa payı giderleri                   | 70                      | 917                     |
| Diğer                                 | 68.671                  | 74.198                  |
| <b>Toplam</b>                         | <b>1.529.318</b>        | <b>1.101.840</b>        |

#### Personel giderleri

|                        | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Maaşlar ve ücretler    | 704.079                 | 657.443                 |
| SSK işveren payı       | 24.486                  | 35.564                  |
| Kıdem tazminatı gideri | 10.895                  | 10.568                  |
| Diğer                  | 8.705                   | 25.089                  |
| <b>Toplam</b>          | <b>748.165</b>          | <b>728.664</b>          |

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

|                | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Diğer giderler | -                       | 50.650                  |
| <b>Toplam</b>  | <b>-</b>                | <b>50.650</b>           |

#### 22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

##### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

|                     | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kur farkı gelirleri | -                       | 12.681                  |
| Diğer               | -                       | 11.054                  |
| <b>Toplam</b>       | <b>-</b>                | <b>23.735</b>           |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

##### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

|                     | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kur farkı giderleri | 36.275                  | -                       |
| Diğer               | -                       | 38                      |
| <b>Toplam</b>       | <b>36.275</b>           | <b>38</b>               |

#### 23. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                     | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Faiz geliri         | 1.581.180               | 1.304.985               |
| Kur farkı gelirleri | 26.516                  | -                       |
| <b>Toplam</b>       | <b>1.607.696</b>        | <b>1.304.985</b>        |

#### 24. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

|                  | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kur farkı gideri | 69.583.822              | 48.351.787              |
| Faiz giderleri   | 17.709.591              | 19.701.006              |
| Diğer            | 171.400                 | 119.162                 |
| <b>Toplam</b>    | <b>87.464.813</b>       | <b>68.171.955</b>       |

#### 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket 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 dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına (kayıp)/kazancın, 31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|   | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>     |                         |                         |
| 1 Ocak                                    | 184.000.000             | 184.000.000             |
| Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri | 160.646.332             | -                       |
| <b>Dönem sonu</b>                         | <b>344.646.332</b>      | <b>184.000.000</b>      |
| Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı      | 291.624.112             | 184.000.000             |
| <b>Dönem zararı</b>                       | <b>(81.163.680)</b>     | <b>(60.582.601)</b>     |
| Hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)      | (0,24)                  | (0,33)                  |

#### 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 (kayıp)/kazancın 31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|   | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Düzeltilme tutarı (Not 6)                 | 1.234.702               | 8.127.648               |
| <b>Düzeltilmiş dönem zararı</b>           | <b>(79.928.978)</b>     | <b>(52.454.953)</b>     |
| Nominal hisse adedi                       | 291.624.112             | 184.000.000             |
| Potansiyel hisse adedi <sup>(*)</sup>     | -                       | 87.597.689              |
| <b>Toplam potansiyel hisse adedi</b>      | <b>291.624.112</b>      | <b>271.597.689</b>      |
| Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL) | (0,27)                  | (0,19)                  |

<sup>(\*)</sup> Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği detayı 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 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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

Şirket, 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, Şirket’in cari bir piyasa işleminde elde edilebileceği 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. Şirket’in 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 Mart 2021                    | 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       | 1.341.738   | -   | 1.341.738     | 1.341.738            | 4   |
| Ticari alacaklar – dönen varlık | 7.308.847   | -   | 7.308.847     | 7.308.847            | 6   |
| Ticari alacaklar – duran varlık | 94.681.371  | -   | 94.681.371    | 94.681.371           | 6   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>   |   |   |               |                      |     |
| Finansal borçlar                | -   | 982.619.130   | 982.619.130   | 982.619.130          | 5   |
| Ticari borçlar                  | -   | 21.414.089  | 21.414.089    | 21.414.089           | 6   |
| <b>31 Aralık 2020</b>           |   |   |               |                      |     |
| <b>Finansal varlıklar</b>       |   |   |               |                      |     |
| Nakit ve nakit benzerleri       | 6.810.363   | -   | 6.810.363     | 6.810.363            | 4   |
| Ticari alacaklar – dönen varlık | 5.742.286   | -   | 5.742.286     | 5.742.286            | 6   |
| Ticari alacaklar – duran varlık | 92.047.119  | -   | 92.047.119    | 92.047.119           | 6   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>   |   |   |               |                      |     |
| Finansal borçlar                | -   | 1.145.064.812   | 1.145.064.812 | 1.145.064.812        | 5   |
| Ticari borçlar                  | -   | 19.365.062  | 19.365.062    | 19.365.062           | 6   |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### Finansal olmayan varlıklar

Bireysel 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 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili yıllara ait ekspertiz rapor değerlerini ve raporlama dönemine kadar yapılan yatırımları içermektedir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal olmayan varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2021                            | Gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|---|------------------------------|-----------------|-----------------|
|   | 1. Seviye<br>TL              | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | -                            | -               | 1.008.254.000   |

  

| 31 Aralık 2020                          | Gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|---|------------------------------|-----------------|-----------------|
|   | 1. Seviye<br>TL              | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | -                            | -               | 1.008.247.500   |

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 Mart 2021  | 31 Aralık 2020 | Değerleme yöntemi      | Gözlemlenemeyen önemli girdiler                 | Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2020 |
|---------------|---------------|----------------|------------------------|---|---|
| Otel Seviye 3 | 1.008.254.000 | 1.008.247.500  | İndirgenmiş nakit akış | * Oda ücreti (günlük) – Avro<br>* Doluluk oranı | 37<br>%66                               |



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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.

*İskonto oranı:*

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (40 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Şirket'in tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kiralanabilir alan(m2)(Ofis)
- İskonto oranı
- Oda ücreti yıllık artış oranı
- Doluluk oranı (yıllık)

Şirket'in 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> |  |  |
| Otel                  |                           |  |  |
| İskonto oranı         | 0,50%                     | (49.718.435)   | 54.975.883   |
| Oda ücreti            | 1 Avro                    | 24.529.181   | (24.541.354)   |
| Doluluk oranı         | 1%                        | 15.543.801   | (15.555.974)   |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### (i) Genel

Şirket, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- kredi riski
- likidite riski
- piyasa riski
- operasyonel risk

Bu not, Şirket’in yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Şirket’in bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç ve yöntemlerini ve Şirket’in sermaye yönetimini açıklamaktadır. Daha detaylı niteliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.

Şirket’in risk yönetimi vizyonu, Şirket’in 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,

Şirket’in 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.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### (ii) *Kredi riski*

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir.

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır.

##### (iii) *Piyasa riski*

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Şirket'in gelirlerini etkilediği için Şirket 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*

Şirket, 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.

Yabancı para birimlerindeki parasal varlık ve yükümlülükler açısından gerekli olduğunda kısa vadeli dengesizlikleri Şirket spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar.

Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Şirket bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar.

Şirket döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır.

Şirket 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, Avro ve ABD Doları olarak gerçekleştirilmektedir.

Avro/TL, Ruble/TL ve ABD Doları/TL kurları dönem sonları itibarıyla aşağıdaki gibidir:

|                 | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------|--------------|----------------|
| Avro / TL       | 9,7741       | 9,0079         |
| ABD Doları / TL | 8,3260       | 7,3405         |
| Ruble/TL        | 0,1092       | 0,0984         |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### (iii) Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in yükümlülüklerini vadeleri geldiğinde yerine getirememesi riskidir. Şirket’in likide yönetimi yaklaşımı mümkün olduğunca, normal ve sıkıntılı durumlarda yükümlülüklerini vadesi geldiğinde ödeyebilmek amacıyla kabul edilemez zararlara uğramadan veya Şirket’in itibarını zarara uğratmadan, yeterli derecede likit bulundurmaktır.

Genellikle Şirket’in 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.

##### (iv) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket’in 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 Şirket’in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Şirket’in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket’in 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 şirket 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 dokümantasyonu
- 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 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Sermaye yönetimi

Şirket, 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 Şirket’in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket’in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|--|----------------------|----------------------|
| Toplam yükümlülükler                       | 1.073.311.734        | 1.197.865.531        |
| Hazır değerler                             | (1.341.738)          | (6.810.363)          |
| Net yükümlülük                             | 1.071.969.996        | 1.191.055.168        |
| Özkaynaklar                                | 825.501.469          | 193.177.103          |
| <b>Toplam kaynak</b>                       | <b>1.897.471.465</b> | <b>1.384.232.271</b> |
| <b>Net yükümlülük/ toplam kaynak oranı</b> | <b>%56</b>           | <b>%86</b>           |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| 31 Mart 2021  | Alacaklar         |                  |                 |                   | Bankalardaki mevduat | Diğer        |
|---|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------|
|   | Ticari alacaklar  |                  | Diğer alacaklar |                   |                      |              |
|   | İlişkili taraf    | Diğer taraf      | İlişkili taraf  | Diğer taraf       |                      |              |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>        | <b>94.688.278</b> | <b>7.301.940</b> | -               | <b>14.775.046</b> | <b>1.299.898</b>     | <b>2.031</b> |
| - Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı                         | -                 | -                | -               | -                 | -                    | -            |
| A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 94.688.278        | 7.301.940        | -               | 14.775.046        | 1.300.305            | 2.031        |
| B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri     | -                 | -                | -               | -                 | -                    | -            |
| C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                        | -                 | -                | -               | -                 | (407)                | -            |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)  | -                 | -                | -               | -                 | -                    | -            |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -                 | -                | -               | -                 | -                    | -            |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                | -                 | -                | -               | -                 | -                    | -            |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)  | -                 | 14.150           | -               | -                 | -                    | -            |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -                 | (14.150)         | -               | -                 | (407)                | -            |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                | -                 | -                | -               | -                 | -                    | -            |
| D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar  | -                 | -                | -               | -                 | -                    | -            |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 (Devamı)

|   | Alacaklar         |                  |                   |                   | Bankalardaki<br>mevduat | Diğer        |
|---|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
|   | Ticari alacaklar  |                  | Diğer alacaklar   |                   |                         |              |
|   | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf   | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf    |                         |              |
| <b>31 Aralık 2020</b>   |                   |                  |                   |                   |                         |              |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski<br/>(A+B+C+D)</b>    | <b>92.047.119</b> | <b>5.742.286</b> | <b>-</b>          | <b>14.775.046</b> | <b>6.775.614</b>        | <b>2.032</b> |
| - Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı                         | -                 | -                | -                 | -                 | -                       | -            |
| A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 92.047.119        | 5.742.286        | -                 | 14.775.046        | 6.776.000               | 2.032        |
| 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)  | -                 | 14.150           | -                 | -                 | -                       | -            |
| - Değer düşüklüğü (-) (*)   | -                 | (14.150)         | -                 | -                 | (386)                   | -            |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                | -                 | -                | -                 | -                 | -                       | -            |
| D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar  | -                 | -                | -                 | -                 | -                       | -            |

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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, Şirket’in finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır:

##### 31 Mart 2021:

| Sözleşme uyarınca vadeleri                        | Defter değeri | Sözleşme uyarınca                                | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---|---------------|--|--------------|---------------|---------------|---------------|
|   |               | nakit çıkışlar<br>toplamı<br>(I)+(II)+(III)+(IV) |              |               |               |               |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>       |               |  |              |               |               |               |
| Finansal borçlanmalar                             | 982.619.130   | 1.538.637.507                                    | 40.577.206   | 347.285.325   | 1.011.598.980 | 139.175.996   |
| Ticari borçlar                                    | 21.414.089    | 21.414.089                                       | 21.414.089   | -             | -             | -             |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler) | 67.704.413    | 67.704.413                                       | 29.654.865   | 38.049.548    | -             | -             |

##### 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<br>toplamı<br>(I)+(II)+(III)+(IV) |              |               |               |               |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>       |               |  |              |               |               |               |
| Finansal borçlanmalar                             | 1.145.064.812 | 1.446.382.703                                    | 36.092.352   | 330.116.351   | 950.650.177   | 129.523.823   |
| Ticari borçlar                                    | 19.365.062    | 19.365.062                                       | 19.365.062   | -             | -             | -             |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler) | 31.875.973    | 31.875.973                                       | 304.070      | 31.571.903    | -             | -             |

Şirket’in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 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 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 Mart 2021                   |  | TL karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD Doları         | Avro                 | İngiliz Sterlini | Ruble    |
|--------------------------------|--|--|--------------------|----------------------|------------------|----------|
| <b>Döviz pozisyonu tablosu</b> |  |  |                    |                      |                  |          |
| 1                              | Ticari alacaklar   | 25.444                                       | 3.056              | -                    | -                | -        |
| 2a                             | Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)   | 181.629                                      | 3.643              | 15.428               | 44               | -        |
| 2b                             | Parasal olmayan finansal varlıklar   | -  | -                  | -                    | -                | -        |
| 3                              | Diğer  | 1.297.531                                    | -                  | 132.752              | -                | -        |
| <b>4</b>                       | <b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>   | <b>1.504.604</b>                             | <b>6.699</b>       | <b>148.180</b>       | <b>44</b>        | -        |
| 5                              | Ticari alacaklar   | -  | -                  | -                    | -                | -        |
| 6a                             | Parasal finansal varlıklar   | -  | -                  | -                    | -                | -        |
| 6b                             | Parasal olmayan finansal varlıklar   | -  | -                  | -                    | -                | -        |
| 7                              | Diğer  | -  | -                  | -                    | -                | -        |
| <b>8</b>                       | <b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>   | <b>-</b>                                     | <b>-</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b>         | <b>-</b> |
| <b>9</b>                       | <b>Toplam varlıklar (4+8)</b>  | <b>1.504.604</b>                             | <b>6.699</b>       | <b>148.180</b>       | <b>44</b>        | <b>-</b> |
| 10                             | Ticari borçlar   | 1.444.214                                    | 12.971             | 136.710              | -                | -        |
| 11                             | Finansal yükümlülükler   | 138.375.345                                  | 257.537            | 13.937.968           | -                | -        |
| 12a                            | Parasal olan diğer yükümlülükler   | 29.322.300                                   | -                  | 3.000.000            | -                | -        |
| 12b                            | Parasal olmayan diğer yükümlülükler  | -  | -                  | -                    | -                | -        |
| <b>13</b>                      | <b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>  | <b>169.141.859</b>                           | <b>270.508</b>     | <b>17.074.678</b>    | -                | -        |
| 14                             | Ticari borçlar   | -  | -                  | -                    | -                | -        |
| 15                             | Finansal yükümlülükler   | 834.130.871                                  | 2.210.077          | 83.458.300           | -                | -        |
| 16a                            | Parasal olan diğer yükümlülükler   | -  | -                  | -                    | -                | -        |
| 16b                            | Parasal olmayan diğer yükümlülükler  | -  | -                  | -                    | -                | -        |
| <b>17</b>                      | <b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>  | <b>834.130.871</b>                           | <b>2.210.077</b>   | <b>83.458.300</b>    | -                | -        |
| <b>18</b>                      | <b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>  | <b>1.003.272.730</b>                         | <b>2.480.585</b>   | <b>100.532.978</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>-</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>(1.001.768.126)</b>                       | <b>(2.473.886)</b> | <b>(100.384.798)</b> | <b>44</b>        | <b>-</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>(1.003.065.657)</b>                       | <b>(2.473.886)</b> | <b>(100.517.550)</b> | <b>44</b>        | <b>-</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 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

| 31 Aralık 2020                 |  | TL karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD Doları         | Avro                | İngiliz Sterlini | Ruble |
|--------------------------------|--|--|--------------------|---------------------|------------------|-------|
| <b>Döviz pozisyonu tablosu</b> |  |  |                    |                     |                  |       |
| 1                              | Ticari alacaklar   | 101.805                                      | 13.869             | -                   | -                | -     |
| 2a                             | Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)   | 58.475                                       | 4.372              | 2.880               | 44               | -     |
| 2b                             | Parasal olmayan finansal varlıklar   | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| 3                              | Diğer  | 434.133                                      | 42.729             | 13.375              | -                | -     |
| <b>4</b>                       | <b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>   | <b>594.413</b>                               | <b>60.970</b>      | <b>16.255</b>       | <b>44</b>        | -     |
| 5                              | Ticari alacaklar   | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| 6a                             | Parasal finansal varlıklar   | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| 6b                             | Parasal olmayan finansal varlıklar   | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| 7                              | Diğer  | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| <b>8</b>                       | <b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>   | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| <b>9</b>                       | <b>Toplam varlıklar (4+8)</b>  | <b>594.413</b>                               | <b>60.970</b>      | <b>16.255</b>       | <b>44</b>        | -     |
| 10                             | Ticari borçlar   | 512.695                                      | 64.886             | 4.041               | -                | -     |
| 11                             | Finansal yükümlülükler   | 118.579.874                                  | 258.392            | 12.953.424          | -                | -     |
| 12a                            | Parasal olan diğer yükümlülükler   | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| 12b                            | Parasal olmayan diğer yükümlülükler  | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| <b>13</b>                      | <b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>  | <b>119.092.569</b>                           | <b>323.278</b>     | <b>12.957.465</b>   | -                | -     |
| 14                             | Ticari borçlar   | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| 15                             | Finansal yükümlülükler   | 779.147.256                                  | 2.537.105          | 84.428.517          | -                | -     |
| 16a                            | Parasal olan diğer yükümlülükler   | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| 16b                            | Parasal olmayan diğer yükümlülükler  | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| <b>17</b>                      | <b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>  | <b>779.147.256</b>                           | <b>2.537.105</b>   | <b>84.428.517</b>   | -                | -     |
| <b>18</b>                      | <b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>  | <b>898.239.825</b>                           | <b>2.860.383</b>   | <b>97.385.982</b>   | -                | -     |
| <b>19</b>                      | <b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>                                    | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| <b>19a</b>                     | <b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>  | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| <b>-</b>                       | <b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>  | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| <b>20</b>                      | <b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>  | <b>(897.645.412)</b>                         | <b>(2.799.413)</b> | <b>(97.369.727)</b> | <b>44</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>(898.079.545)</b>                         | <b>(2.842.142)</b> | <b>(97.383.102)</b> | <b>44</b>        | -     |
| <b>22</b>                      | <b>Döviz hedge’i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>                                   | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| <b>23</b>                      | <b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>  | -  | -                  | -                   | -                | -     |
| <b>24</b>                      | <b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>  | -  | -                  | -                   | -                | -     |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 Mart 2021:

|  | Kar / (Zarar)                   |                                  |
|--|---------------------------------|----------------------------------|
|  | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde     |                                 |                                  |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü          | (4.119.515)                     | 4.119.515                        |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)     | -                               | -                                |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>         | <b>(4.119.515)</b>              | <b>4.119.515</b>                 |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                | (196.234.209)                   | 196.234.209                      |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)           | -                               | -                                |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>               | <b>(196.234.209)</b>            | <b>196.234.209</b>               |
| Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde |                                 |                                  |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü         | 99                              | (99)                             |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan        | -                               | -                                |
| <b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>              | <b>99</b>                       | <b>(99)</b>                      |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                        | <b>(200.353.625)</b>            | <b>200.353.625</b>               |

31 Aralık 2020:

|  | Kar / (Zarar)                   |                                  |
|--|---------------------------------|----------------------------------|
|  | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde     |                                 |                                  |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü          | (4.109.817)                     | 4.109.817                        |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)     | -                               | -                                |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>         | <b>(4.109.817)</b>              | <b>4.109.817</b>                 |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                | (175.419.354)                   | 175.419.354                      |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)           | -                               | -                                |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>               | <b>(175.419.354)</b>            | <b>175.419.354</b>               |
| Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde |                                 |                                  |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü         | 89                              | (89)                             |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan        | -                               | -                                |
| <b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>              | <b>89</b>                       | <b>(89)</b>                      |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                        | <b>(179.529.082)</b>            | <b>179.529.082</b>               |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

|   | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|--------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |              |                |
| Finansal varlıklar                      | 589.874      | 6.629.206      |
| Finansal yükümlülükler                  | -            | 237.392.730    |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |              |                |
| Finansal yükümlülükler (*)              | 948.222.081  | 873.353.608    |

(\*) Akfen GYO'nun kredi faiz oranı 18 Nisan 2019 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık) olmuştur.

##### Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Şirket'in 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, Şirket'in 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

Şirket'in bireysel 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, Şirket'in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir.

| Euribor        | Artış/ (Azalış)  | Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi |
|----------------|------------------|-----------------------------------|
| 31 Mart 2021   | (0,01%)<br>0,01% | 169.738<br>(169.738)              |
| Euribor        | Artış/ (Azalış)  | Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi |
| 31 Aralık 2020 | (0,01%)<br>0,01% | 165.080<br>(165.089)              |

#### 29. FİNANSAL ARAÇLAR

##### 29.1. Gerçeğe uygun değer riski

Makul değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin makul değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır. Makul değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### 29. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### 29.1. Gerçeğe uygun değer riski (Devamı)

###### Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

###### Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir.

#### 30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir.

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2021 yılı kurum kazançları için %25’e, 2022 yılı kurum kazançları içinse %23’e çıkarılmıştır. Bu oranlar özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemine ait kazançlara uygulanacaktır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında, varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları dikkate alınmıştır. Şirket’in 31 Mart 2021 itibarıyla geçici zamanlama farkları için muhasebeleştiği ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplamasında, bu tarih itibarıyla geçerli olan %20 oranı kullanılmıştır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 Şirket 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 |
| Ibis Otel Tuzla          | 3 Nisan 2020        | 4 Ağustos 2020 |

İlgili otellerden kapalı oldukları süre boyunca kira geliri elde edilememiştir. Novotel Trabzon hariç Şirket 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.

Şirket portföyünde yer alan otellerin Uluslararası Değerleme Standartları’na uygun olarak, 31 Mart 2021 ve 2019 tarihleri 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 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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:

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler |   | İlgili Düzenleme             | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|--|---|------------------------------|----------------------|----------------------|
| A  | Para ve sermaye piyasası araçları   | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 1.341.739            | 6.810.364            |
| B  | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                      | III-48.1. Md. 24 / (a)       | 1.043.487.599        | 1.043.481.099        |
| C  | İştirakler  | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 726.436.504          | 217.961.504          |
|  | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)   | III-48.1. Md. 23 / (f)       | -                    | -                    |
|  | <b>Diğer varlıklar</b>  |                              | <b>127.547.361</b>   | <b>122.789.667</b>   |
| <b>D</b>   | <b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>   | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>1.898.813.203</b> | <b>1.391.042.634</b> |
| E  | Finansal borçlar  | III-48.1. Md. 31             | 948.222.081          | 1.110.746.338        |
| F  | Diğer finansal yükümlülükler  | III-48.1. Md. 31             | 34.397.049           | 34.318.474           |
| G  | Finansal kiralama borçları  | III-48.1. Md. 31             | -                    | -                    |
| H  | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)   | III-48.1. Md. 23 / (f)       | 38.049.548           | 31.571.903           |
| I  | Özkaynaklar   | III-48.1. Md. 31             | 825.501.469          | 193.177.103          |
|  | <b>Diğer kaynaklar</b>  |                              | <b>52.643.056</b>    | <b>21.228.816</b>    |
| <b>D</b>   | <b>Toplam kaynaklar</b>   | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>1.898.813.203</b> | <b>1.391.042.634</b> |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler           |   | İlgili Düzenleme             | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
| 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)       | 1.301.929            | 6.777.646            |
| 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   | İşletmecisi şirkete iştirak   | III-48.1. Md. 28/1 (a)       | -                    | -                    |
| J  | Gayrinakdi krediler   | III-48.1. Md. 31             | 474.024.597          | 436.618.301          |
| 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 / (I)       | -                    | -                    |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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) | %54,95     | %75,01       | >%51                |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler  | III-48.1. Md. 24 / (b)     | %38,33     | %16,16       | <%50                |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md. 24 / (d)     | %38,26     | %15,67       | <%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           | %181,06    | %835,12      | <%500               |
| 8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı       | III-48.1. Md. 24 / (b)     | %0,07      | %0,49        | <%10                |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı   | III-48.1. Md. 22 / (l)     | %0,00      | %0,00        | <%10                |

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 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.

.....