

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**İzahname**

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce ...../...../..... tarihinde onaylanmıştır.

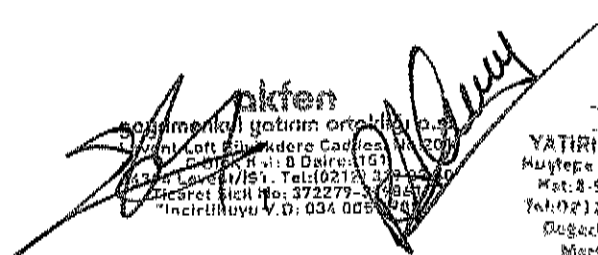
Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'den 900.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 555.353.668 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

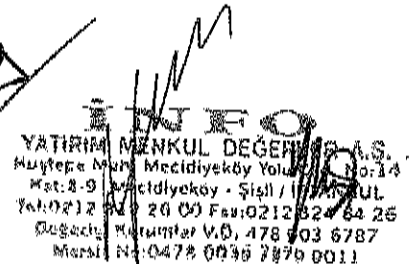
İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.akfengvo.com.tr](http://www.akfengvo.com.tr) ve [www.infoyatirim.com](http://www.infoyatirim.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

  
Akfen  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Nispetiye Loft Binası, Akdere Cad. No: 201  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 272279 / Ş. Sic. No: 272279  
Tic. Sic. No: 272279 / Ş. Sic. No: 272279  
Tic. Sic. No: 272279 / Ş. Sic. No: 272279  
Tic. Sic. No: 272279 / Ş. Sic. No: 272279

  
İNO  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mıyfeçe Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14  
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 211 26 00 Fax: 0212 224 64 26  
E-posta: info@infoyatirim.com.tr  
Mersis No: 0478 0036 7878 0011

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Büyükdere Mah. No: 201  
C Blok Kat: 8 Beşiktaş / İstanbul  
Tic Sicil No: 279806 / Şirket Sicil No: 279806  
Zincirlikuyu V.D. 0036 7870 0011  
2  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: No: 14  
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 10 26 00 Fax: 0212 72 00 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 7870  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

## İÇİNDEKİLER

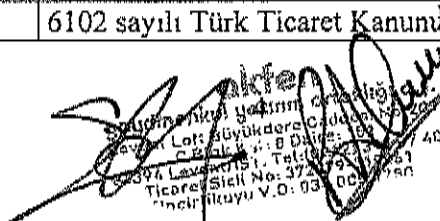
GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR: .....	2
İÇİNDEKİLER.....	3
KISALTMA VE TANIMLAR.....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ: .....	6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: .....	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER .....	6
2. ÖZET .....	8
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER .....	26
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER .....	26
5. RİSK FAKTÖRLERİ .....	30
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER .....	43
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	47
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	74
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	81
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	88
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	109
12. EĞİLİM BİLGİLERİ .....	110
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ .....	112
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER .....	112
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER .....	136
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI .....	136
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER .....	139
18. ANA PAY SAHİPLERİ .....	140
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	143
20. DİĞER BİLGİLER .....	148
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER .....	157
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	161
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....	170
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	177
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER .....	188
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER....	189
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ .....	189
28. SULANMA ETKİSİ .....	191
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER .....	192
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI .....	193
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ .....	203
32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER .....	204
33. EKLER .....	205

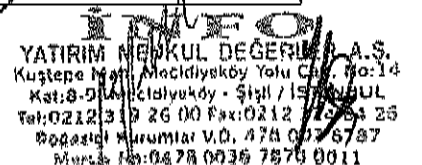
**İnformasyon Yatırım Ortaklığı A.Ş.**  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:3-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel:0212 333 26 00 Fax:0212 333 26 00  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 903 6787  
Mersis No: 0478 0036 78 00 0011

**İNFORMASYON**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:3-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel:0212 333 26 00 Fax:0212 333 26 00  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 903 6787  
Mersis No: 0478 0036 78 00 0011


**KISALTMA VE TANIMLAR**

A.Ş.	Anonim Şirket
AB	Avrupa Birliği
Acacia	Acacia Maden İşletmeleri Anonim Şirketi
Accor	Accor S.A.
Akfen Altyapı	Akfen Altyapı Holding Anonim Şirketi
Akfen Çevre	Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme Anonim Şirketi
Akfen Enerji Üretim	Akfen Enerji Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi
Akfen GT	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi
Akfen Holding	Akfen Holding Anonim Şirketi
Akfen İnşaat	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
Akfen Karaköy	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi
Akfen Çevre	Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme Anonim Şirketi
Akfen Turizm	Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik Anonim Şirketi
Akfen Yenilenebilir Enerji	Akfen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi
Akınısı	Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
DEİK	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu
Esas Sözleşme	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşmesi
Fıratcan İnşaat	Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm Anonim Şirketi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Isparta Şehir Hastanesi	Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme Anonim Şirketi
Isparta Yurt Yatırımları	Isparta Yurt Yatırımları Anonim Şirketi
İDO	İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
İhraççı, Şirket, Ortaklık, Akfen GYO, AKFGY	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KYK, Kredi ve Yurtlar Kurumu	T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü
Masanda	Masanda Turizm Yatırımları Anonim Şirketi
MIP	Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği Anonim Şirketi
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TÜSİAD	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu

  
Akfen Yatırım Ortaklığı  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Kat: 8-9/11 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tic. Sicil No: 272994  
Ticaret Sicil No: 372994  
Tic. Sicil No: 372994  
Tic. Sicil No: 372994

  
İNEO  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14  
Kat:8-9/11 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tic. Sicil No: 272994  
Tic. Sicil No: 372994  
Tic. Sicil No: 372994  
Tic. Sicil No: 372994

TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
YÖK	Yüksek Öğretim Kurumu

  
**İTİFA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Caddesi No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 371 26 00 Fax:0212 371 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 007 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

## I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

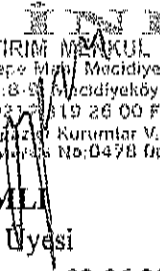
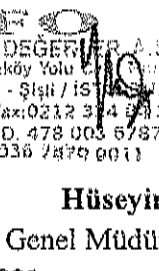
## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

### 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
  Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mecidiyeköy Büyükdere Caddesi No: 221 C Blok Kat: 5 Daire: 519 87 40 34398 Levant/İSİ. Tel:0212 319 87 40 Ticaret Sicil No: 372679/219061 Ticaret Sicil No: 372679/219061 Yönetim Kurulu Başkan Vekili Yönetim Kurulu Üyesi 02.06.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
  İ N F O YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Kuştepe Plaza / Mecidiyeköy Yolu No: 100/1A Kat: 8-Şişli / Mecidiyeköy - Şişli / İSİ / İstanbul Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 314 84 20 Borçlanma Kurumları V.D. 478 003 6787 MERSİS No: 0478 0036 7879 0011 Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yardımcısı 02.06.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğu nu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

<b>Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</b> <b>Seda Akkuş Tecer      Mehmet Can Altıntaş</b> <b>Sorumlu Denetçi      Sorumlu Denetçi</b> <b>02.06.2021</b>	<b>31.03.2021, 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları</b>

<b>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>																												
<b>Adım Gayrimenkul &amp; Değerleme A.Ş.</b> <b>Ali Zararsız, Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> <b>02.06.2021</b>	<b>Değerleme Raporları</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tarih</th> <th>No</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020 AKFENGYO 002</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020 AKFENGYO 003</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020 AKFENGYO 004</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020 AKFENGYO 005</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020 AKFENGYO 006</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020 AKFENGYO 007</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020 AKFENGYO 008</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>AKFENGYO 20200009</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020 AKFENGYO 0010</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020 AKFENHOLDING A.Ş. 11</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020-AKFENGYO 12</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020 AKFENGYO 0013</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td>2020 AKFENGYO 15</td></tr> </tbody> </table>	Tarih	No	31.12.2020	2020 AKFENGYO 002	31.12.2020	2020 AKFENGYO 003	31.12.2020	2020 AKFENGYO 004	31.12.2020	2020 AKFENGYO 005	31.12.2020	2020 AKFENGYO 006	31.12.2020	2020 AKFENGYO 007	31.12.2020	2020 AKFENGYO 008	31.12.2020	AKFENGYO 20200009	31.12.2020	2020 AKFENGYO 0010	31.12.2020	2020 AKFENHOLDING A.Ş. 11	31.12.2020	2020-AKFENGYO 12	31.12.2020	2020 AKFENGYO 0013	31.12.2020	2020 AKFENGYO 15
Tarih	No																												
31.12.2020	2020 AKFENGYO 002																												
31.12.2020	2020 AKFENGYO 003																												
31.12.2020	2020 AKFENGYO 004																												
31.12.2020	2020 AKFENGYO 005																												
31.12.2020	2020 AKFENGYO 006																												
31.12.2020	2020 AKFENGYO 007																												
31.12.2020	2020 AKFENGYO 008																												
31.12.2020	AKFENGYO 20200009																												
31.12.2020	2020 AKFENGYO 0010																												
31.12.2020	2020 AKFENHOLDING A.Ş. 11																												
31.12.2020	2020-AKFENGYO 12																												
31.12.2020	2020 AKFENGYO 0013																												
31.12.2020	2020 AKFENGYO 15																												

<b>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>								
<b>Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.</b> <b>Dilek Yılmaz, Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> <b>02.06.2021</b>	<b>Değerleme Raporları</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tarih</th> <th>No</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>28.12.2020</td><td>AFNGY-2020-00001</td></tr> <tr><td>28.12.2020</td><td>AFNGY-2020-00002</td></tr> <tr><td>28.12.2020</td><td>AFNGY-2020-00003</td></tr> </tbody> </table>	Tarih	No	28.12.2020	AFNGY-2020-00001	28.12.2020	AFNGY-2020-00002	28.12.2020	AFNGY-2020-00003
Tarih	No								
28.12.2020	AFNGY-2020-00001								
28.12.2020	AFNGY-2020-00002								
28.12.2020	AFNGY-2020-00003								

<b>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>												
<b>Vertex Group LLC</b> <b>02.06.2021</b>	<b>Değerleme Raporları</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tarih</th> <th>No</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>29.01.2021</td><td>29/01/21-SA</td></tr> <tr><td>29.01.2021</td><td>29/01/21-KI</td></tr> <tr><td>29.01.2021</td><td>29/01/21-YOI</td></tr> <tr><td>29.01.2021</td><td>29/01/21-SSK</td></tr> <tr><td>29.01.2021</td><td>29/01/21-VSK</td></tr> </tbody> </table>	Tarih	No	29.01.2021	29/01/21-SA	29.01.2021	29/01/21-KI	29.01.2021	29/01/21-YOI	29.01.2021	29/01/21-SSK	29.01.2021	29/01/21-VSK
Tarih	No												
29.01.2021	29/01/21-SA												
29.01.2021	29/01/21-KI												
29.01.2021	29/01/21-YOI												
29.01.2021	29/01/21-SSK												
29.01.2021	29/01/21-VSK												

**akfen**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Levent, İnönü Bulvarı, Büyükdere Cad. No:20  
Kat: 9, Blok: K: 9 D: 901  
34398 Levent/İSİ. Tel: 0212 311 11 87  
E-posta: akfen@akfen.com.tr  
Tic Sicil No: 372279/319  
Tic Sicil Kayıt V.D: 006 036 17

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
Kuztöpe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli/İSİ  
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 319 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6/67  
Mersis No: 0878 0036 7870 0011

## 2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</li><li>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççının ticaret unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<b>Hukuki Statüsü:</b> Anonim Şirket <b>Tabi Olduğu Yasal Mevzuat:</b> T.C. Kanunları <b>Kurulduğu Ülke:</b> Türkiye Cumhuriyeti <b>Merkez Adresi:</b> Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Daire:151 34394 Levent İstanbul <b>KEP (Kayıtlı Elektronik Posta Adresi):</b> <a href="mailto:akfengyo@hs01.kep.tr">akfengyo@hs01.kep.tr</a> <b>Telefon ve Faks Numaraları:</b> <b>Telefon:</b> +90 (212) 371 87 00 <b>Faks:</b> +90 (212) 279 62 62 <b>İnternet Adresi:</b> <a href="http://www.akfengyo.com.tr">www.akfengyo.com.tr</a>
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Akfen GYO, 25.06.1997 tarihinde yurtiçi turizm sektöründe yatırım yapmak amacıyla sűresiz olarak Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel) unvanı ile kurulmuş olup, söz konusu kuruluş işlemi 30.06.1997 tarih ve 4321 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirketin nihai unvanı 25.08.2006 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 31.08.2006 tarihli 6632 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Akfen GYO, Esas Sözleşmesi'nde yer alan alanlarda faaliyetlerini devam ettirmekte olup, aşağıdaki alanlarda faaldir. Uluslararası zincir otel işletmeciliği alanında dünyanın önde gelen kuruluşlarından Accor S.A. ile stratejik ortaklığını sürdüren Akfen GYO, bu işbirliği sonucunda 3 yıldızlı Ibis ve 4 yıldızlı Novotel markaları altında Türkiye ve Rusya'da 19 otele sahip olup, bu oteller haricinde KKTC'de bir adet 5 yıldızlı otel ve bağlı ortaklığı Masanda Yaşam Odaklarında, 1 adet 5 yıldızlı tatil köyüne sahiptir.

*(Handwritten signatures and stamps)*

**İNFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 4  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 339 36 00 Fax:0212 324 64 25  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis: 34.0478 0002 7000 0011



Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım portföyü, Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de Novotel, Esenyurt'ta Ibis Otel, Ankara'da Ibis Otel, Eskişehir'de Ibis Otel, Trabzon'da 5 yıldızlı Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis Otel, Adana'da Ibis Otel, İzmir'de Ibis Otel, Tuzla'da Ibis Otelve Rusya Yaroslavl'da Ibis Otel, Rusya Samara'da Ibis Otel, Rusya Kaliningrad'da Ibis Otel, Rusya Moskova'da Ibis Otel ve KKTC'de ise 5 yıldızlı Merit Park Otellerinden oluşmaktadır. Portföyde ayrıca Samara'da bulunan ofis binası da yer almaktadır.

Bunların dışında KYK tarafından işletilen Isparta'da 4.032 ve Kütahya'da 3.200 yatak kapasiteli olmak üzere iki öğrenci yurdu da 2021 yılında portföye katılmıştır.

Şirketin elde ettiği gelirlerin ana başlık olarak kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Otel Kira Gelirleri	22.156.653	18.969.944	61.195.278	109.063.927	98.124.335
Yurt Gelirleri	4.417.012	0	0	0	0
Gayrimenkul Satış gelirleri	0	2.145.360	3.441.888	372.511.237	0
Diğer	72.354	355.970	451.477	355.971	0
<b>Toplam</b>	<b>26.646.019</b>	<b>21.471.274</b>	<b>65.088.643</b>	<b>481.931.135</b>	<b>98.124.335</b>

Bununla birlikte İhraççının bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat, TCDD ile, 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 alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olup, projenin toplam bedeli KDV dahil 25,3 milyon USD'dir. Proje kapsamında, yaklaşık 28 bin m<sup>2</sup> toplam proje alanında viyadük, peron, Yüksel Hızlı Tren Binası ve 18 bin m<sup>2</sup> ticari alanlı Söğüt Market inşa edilecektir. 2021 yılında inşaat işlerine başlanacak olup, 2023 yılında tesisin işletmeye açılması planlanmaktadır.

İhraççı gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup, gelirleri turizm sektöründe yaşanan gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir.

2010 yılında 21 olan GYO sayısı 2018 yılında 33'e yükselmiş olup, Borsa'da işlem gören GYO'ların 31.12.2020 tarihi itibarıyla piyasa fiyatlamaları ve açıklanan finansal tablolara göre verileri çerçevesinde AKFEN, halka açık GYO'lar içinde aktif büyüklüğü olarak %2,94, özkaynaklar olarak %1,32, piyasa değeri açısından ise %1,65 pay almaktadır.

Şirket turizm, otelcilik, gayrimenkul yatırımları ile eğitim ve yurt sektörlerinde sektöründe faaliyet göstermekte olup, 2019 yıl sonundan itibaren etkisini göstermeye başlayan Covid-19 Pandemisi tüm dünyada olduğu gibi ülkemiz ekonomisini de olumsuz etkilemiş olup, özellikle turizm ve gayrimenkul sektörlerinde yaşanan küresel ve yerel gelişmelerden olumsuz olarak etkilenmiştir.

2020 yılında gerek sokağa çıkma kısıtlamaları gerekse ulusal ve uluslararası seyahat kısıtlamalarının da etkisiyle yaşanan daralma, ülkeye gelen turist sayısında 2019 yılına göre %72 oranındaki düşüşü beraberinde getirmiş olup, Covid-19 Pandemisinin sonucu olarak 2020 yılında Şirket portföyünde bulunan otellerin gelirlerinde de düşüş görülmüştür.

  
Akfen GYO  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Levent, Levent E. Bükükdere, Kat: 10/10  
C.316, Akfen B. B. Blok Kat: 10/10  
34397 / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 272207 / Mersis No: 083300372207000000  
Tic. Sic. No: 372207 / Mersis No: 083300372207000000  
Tic. Sic. No: 372207 / Mersis No: 083300372207000000

**INFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kustepa Sok. Mecidiyeköy Yolu Kat: 10/10  
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 329 00 66  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 007 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

B.4a	<b>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</b>	Türkiye’de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri ve finansman maliyetleri Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. Bununla birlikte 2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 Pandemisi hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuş, beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi turizm ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir. 2020 yılının ilk çeyreğinde Covid-19 Pandemisinin Çin dışına çıkarak dünya geneline yansıyan bir pandemi haline gelmesi sebebiyle 2020 yılı Ocak ayının sonundan itibaren tüm dünyada turistik amaçlı seyahatlere getirilen kısıtlamalar turizm sektörünü olumsuz etkilemiştir. İlk olarak virüsün çıktığı Asya Pasifik bölgesinde, virüsün yayılmasıyla beraber 2020 yılı Ocak ayından itibaren diğer bölgelerdeki turist sayısı giderek azalmış olup, 2020 yılında küresel turist sayısı 2019 yılına göre %74 azalmış, Türkiye’de ise 2019 yılına göre %65,1 oranında azalmıştır. Covid-19 Pandemisinin yayılması ve bu nedenle gerek Türkiye’de gerekse yurt dışında devletlerce alınan tedbirler, yurtiçi ve yurtdışı turistlerin turistik seyahatlerini ötelemesine sebep olmakta, bu durum da önümüzdeki döneme ilişkin turist sayıları ve gelirlerine ilişkin belirsizlik ve fiyat baskısını beraberinde getirmektedir.
B.5	<b>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</b>	İhraççının bağlı olduğu herhangi bir grup bulunmamakla birlikte, İhraççının sermayesinde %30,37 pay sahibi olan Akfen Holding’in ortak olduğu şirketler dolayısıyla ilişkili taraf şirketleri bulunmaktadır.
B.6	<b>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</b> <b>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</b>	Ortaklığımızın 344.646.332 TL tutarındaki mevcut sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay oranı ve tutarı Hamdi Akın isimli ortak için 191.973.746 TL ve %55,70, Akfen Holding A.Ş. unvanlı ortak için ise 104.654.831 TL ve %30,37’dir. Akfen Holding’in ortaklık yapısı dolayısıyla Selim Akın’ın İhraççıda 52.327.415,50 TL ve %15,18 oranında dolaylı pay sahipliği mevcut olup, Pelin Akın Özalp’ın da İhraççıda 52.327.415,50 TL ve %15,18 oranında dolaylı pay sahipliği mevcuttur. İhraççının Esas Sözleşmesi’nin 26. maddesine göre İhraççının yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir pay sahibinin 1 oy hakkı bulunmakta olup, İhraççının sermayesinde %5’ten fazla payı olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar farklı oy hakkına sahip değildir. Bununla birlikte; Esas Sözleşme’nin 14. maddesine göre Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu, ikisi C grubu, ikisi ise D grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

**Akfen**  
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
 Nispetiye Mah. Akfen Plaza Kat: 8 Daire: 1501  
 3397. Levazım/İSİ. Tel: 0212 334 84 26  
 Ticaret Sicil No: 373371 Etiler/Beşiktaş  
 Zincirlikuyu Y.D. 0212 334 84 26

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Kuşçesme Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 14  
 Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 334 84 26  
 Borçlulu Kurumlar V.D. 478 005 6787  
 Mersis No: 0478 0038 7878 00 11

	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	İhraççının ana ortağı Hamdi Akın Şirket sermayesinin %55,70'ine sahiptir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesine göre İhraççının 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin 1.000 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı, 344.643.332 TL nominal değerli kısmı B grubu hamiline yazılı, 1.000 TL nominal değerli kısmı C grubu nama yazılı, 1.000 TL nominal değerli kısmı ise D grubu nama yazılı paylardan oluşmaktadır. 1.000 adet A grubu ve 1.000 adet D grubu imtiyazlı payların tamamı, 1.000 adet C grubu imtiyazlı payların ise 999 adedi Hamdi Akın'a aittir. 1 Adet C grubu imtiyazlı pay ise Akınısı'ya aittir.																																																																																																																																																																			
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<table border="1"> <thead> <tr> <th>FINANSAL DURUM TABLOSU (TL)</th> <th>Sınırlı Denetimden Geçmiş</th> <th colspan="3">Bağımsız Denetimden Geçmiş</th> </tr> <tr> <th>Finansal Tablo Türü</th> <th colspan="4">Konsolide</th> </tr> <tr> <th>Dönem</th> <th>31.03.2021</th> <th>31.12.2020</th> <th>31.12.2019</th> <th>31.12.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>DÖNEN VARLIKLAR</b></td> <td><b>60.561.548</b></td> <td><b>38.211.623</b></td> <td><b>71.088.090</b></td> <td><b>183.109.299</b></td> </tr> <tr> <td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td> <td>17.138.993</td> <td>9.887.439</td> <td>25.589.571</td> <td>993.485</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</td> <td>0</td> <td>4.358.742</td> <td>7.574.011</td> <td>6.250.498</td> </tr> <tr> <td>Ticari Alacaklar</td> <td>16.804.546</td> <td>10.081.741</td> <td>20.199.891</td> <td>17.122.673</td> </tr> <tr> <td>Türev Araçlar</td> <td>6.134.860</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Stoklar</td> <td>1.232.413</td> <td>1.236.291</td> <td>2.767.634</td> <td>146.957.087</td> </tr> <tr> <td>Peşin Ödenmiş Giderler</td> <td>3.244.687</td> <td>1.357.209</td> <td>1.419.718</td> <td>992.512</td> </tr> <tr> <td>Diğer Dönen Varlıklar</td> <td>14.083.792</td> <td>11.146.219</td> <td>13.452.761</td> <td>10.534.669</td> </tr> <tr> <td><b>DURAN VARLIKLAR</b></td> <td><b>3.599.231.801</b></td> <td><b>2.865.753.016</b></td> <td><b>2.591.847.657</b></td> <td><b>2.253.827.715</b></td> </tr> <tr> <td>Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar</td> <td>0</td> <td>48.164.499</td> <td>82.635.732</td> <td>80.788.066</td> </tr> <tr> <td>Türev Araçlar</td> <td>31.968.411</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</td> <td>66.029.700</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Diğer Alacaklar</td> <td>82.092.957</td> <td>75.753.444</td> <td>42.181.028</td> <td>35.419.707</td> </tr> <tr> <td>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</td> <td>3.333.739.055</td> <td>2.697.724.614</td> <td>2.415.094.949</td> <td>2.096.928.047</td> </tr> <tr> <td>Maddi Duran Varlıklar</td> <td>6.539.647</td> <td>396.703</td> <td>50.398</td> <td>70.959</td> </tr> <tr> <td>Ertelenmiş Vergi Varlığı</td> <td>25.767.525</td> <td>23.289.384</td> <td>10.467.115</td> <td>4.580.813</td> </tr> <tr> <td>Diğer Duran Varlıklar</td> <td>43.343.990</td> <td>10.560.324</td> <td>31.495.452</td> <td>26.805.522</td> </tr> <tr> <td><b>TOPLAM VARLIKLAR</b></td> <td><b>3.659.793.349</b></td> <td><b>2.903.964.639</b></td> <td><b>2.662.935.747</b></td> <td><b>2.436.937.014</b></td> </tr> <tr> <td><b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b></td> <td><b>333.798.712</b></td> <td><b>527.514.361</b></td> <td><b>189.083.484</b></td> <td><b>258.829.504</b></td> </tr> <tr> <td>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</td> <td>225.863.051</td> <td>466.026.364</td> <td>155.376.391</td> <td>135.536.556</td> </tr> <tr> <td>Ticari Borçlar</td> <td>22.537.098</td> <td>19.414.904</td> <td>21.693.241</td> <td>46.548.566</td> </tr> <tr> <td>Diğer Borçlar</td> <td>65.607.222</td> <td>33.931.584</td> <td>10.014.604</td> <td>28.512.435</td> </tr> <tr> <td>Ertelenmiş Gelirler</td> <td>18.547.353</td> <td>7.812.610</td> <td>1.560.610</td> <td>46.167.388</td> </tr> <tr> <td><b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b></td> <td><b>1.819.701.295</b></td> <td><b>1.658.495.276</b></td> <td><b>1.514.308.541</b></td> <td><b>1.434.111.666</b></td> </tr> <tr> <td>Uzun Vadeli Borçlanmalar</td> <td>1.557.940.060</td> <td>1.451.107.683</td> <td>1.349.314.418</td> <td>1.253.430.591</td> </tr> <tr> <td>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</td> <td>261.511.687</td> <td>207.148.940</td> <td>164.681.227</td> <td>126.353.505</td> </tr> <tr> <td><b>ÖZKAYNAKLAR</b></td> <td><b>1.506.293.342</b></td> <td><b>717.955.002</b></td> <td><b>959.543.722</b></td> <td><b>743.995.844</b></td> </tr> <tr> <td>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</td> <td>1.483.746.035</td> <td>694.122.339</td> <td>934.583.308</td> <td>724.881.988</td> </tr> <tr> <td>Ödenmiş Sermaye</td> <td>344.646.332</td> <td>184.000.000</td> <td>184.000.000</td> <td>184.000.000</td> </tr> </tbody> </table>				FINANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Finansal Tablo Türü	Konsolide				Dönem	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>60.561.548</b>	<b>38.211.623</b>	<b>71.088.090</b>	<b>183.109.299</b>	Nakit ve Nakit Benzerleri	17.138.993	9.887.439	25.589.571	993.485	Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	0	4.358.742	7.574.011	6.250.498	Ticari Alacaklar	16.804.546	10.081.741	20.199.891	17.122.673	Türev Araçlar	6.134.860	0	0	0	Stoklar	1.232.413	1.236.291	2.767.634	146.957.087	Peşin Ödenmiş Giderler	3.244.687	1.357.209	1.419.718	992.512	Diğer Dönen Varlıklar	14.083.792	11.146.219	13.452.761	10.534.669	<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>3.599.231.801</b>	<b>2.865.753.016</b>	<b>2.591.847.657</b>	<b>2.253.827.715</b>	Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	0	48.164.499	82.635.732	80.788.066	Türev Araçlar	31.968.411	0	0	0	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	66.029.700	0	0	0	Diğer Alacaklar	82.092.957	75.753.444	42.181.028	35.419.707	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.333.739.055	2.697.724.614	2.415.094.949	2.096.928.047	Maddi Duran Varlıklar	6.539.647	396.703	50.398	70.959	Ertelenmiş Vergi Varlığı	25.767.525	23.289.384	10.467.115	4.580.813	Diğer Duran Varlıklar	43.343.990	10.560.324	31.495.452	26.805.522	<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>3.659.793.349</b>	<b>2.903.964.639</b>	<b>2.662.935.747</b>	<b>2.436.937.014</b>	<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>333.798.712</b>	<b>527.514.361</b>	<b>189.083.484</b>	<b>258.829.504</b>	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	225.863.051	466.026.364	155.376.391	135.536.556	Ticari Borçlar	22.537.098	19.414.904	21.693.241	46.548.566	Diğer Borçlar	65.607.222	33.931.584	10.014.604	28.512.435	Ertelenmiş Gelirler	18.547.353	7.812.610	1.560.610	46.167.388	<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.819.701.295</b>	<b>1.658.495.276</b>	<b>1.514.308.541</b>	<b>1.434.111.666</b>	Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.557.940.060	1.451.107.683	1.349.314.418	1.253.430.591	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	261.511.687	207.148.940	164.681.227	126.353.505	<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>1.506.293.342</b>	<b>717.955.002</b>	<b>959.543.722</b>	<b>743.995.844</b>	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.483.746.035	694.122.339	934.583.308	724.881.988	Ödenmiş Sermaye	344.646.332	184.000.000	184.000.000	184.000.000
FINANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş																																																																																																																																																																			
Finansal Tablo Türü	Konsolide																																																																																																																																																																				
Dönem	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018																																																																																																																																																																	
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>60.561.548</b>	<b>38.211.623</b>	<b>71.088.090</b>	<b>183.109.299</b>																																																																																																																																																																	
Nakit ve Nakit Benzerleri	17.138.993	9.887.439	25.589.571	993.485																																																																																																																																																																	
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	0	4.358.742	7.574.011	6.250.498																																																																																																																																																																	
Ticari Alacaklar	16.804.546	10.081.741	20.199.891	17.122.673																																																																																																																																																																	
Türev Araçlar	6.134.860	0	0	0																																																																																																																																																																	
Stoklar	1.232.413	1.236.291	2.767.634	146.957.087																																																																																																																																																																	
Peşin Ödenmiş Giderler	3.244.687	1.357.209	1.419.718	992.512																																																																																																																																																																	
Diğer Dönen Varlıklar	14.083.792	11.146.219	13.452.761	10.534.669																																																																																																																																																																	
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>3.599.231.801</b>	<b>2.865.753.016</b>	<b>2.591.847.657</b>	<b>2.253.827.715</b>																																																																																																																																																																	
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	0	48.164.499	82.635.732	80.788.066																																																																																																																																																																	
Türev Araçlar	31.968.411	0	0	0																																																																																																																																																																	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	66.029.700	0	0	0																																																																																																																																																																	
Diğer Alacaklar	82.092.957	75.753.444	42.181.028	35.419.707																																																																																																																																																																	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.333.739.055	2.697.724.614	2.415.094.949	2.096.928.047																																																																																																																																																																	
Maddi Duran Varlıklar	6.539.647	396.703	50.398	70.959																																																																																																																																																																	
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25.767.525	23.289.384	10.467.115	4.580.813																																																																																																																																																																	
Diğer Duran Varlıklar	43.343.990	10.560.324	31.495.452	26.805.522																																																																																																																																																																	
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>3.659.793.349</b>	<b>2.903.964.639</b>	<b>2.662.935.747</b>	<b>2.436.937.014</b>																																																																																																																																																																	
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>333.798.712</b>	<b>527.514.361</b>	<b>189.083.484</b>	<b>258.829.504</b>																																																																																																																																																																	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	225.863.051	466.026.364	155.376.391	135.536.556																																																																																																																																																																	
Ticari Borçlar	22.537.098	19.414.904	21.693.241	46.548.566																																																																																																																																																																	
Diğer Borçlar	65.607.222	33.931.584	10.014.604	28.512.435																																																																																																																																																																	
Ertelenmiş Gelirler	18.547.353	7.812.610	1.560.610	46.167.388																																																																																																																																																																	
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.819.701.295</b>	<b>1.658.495.276</b>	<b>1.514.308.541</b>	<b>1.434.111.666</b>																																																																																																																																																																	
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.557.940.060	1.451.107.683	1.349.314.418	1.253.430.591																																																																																																																																																																	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	261.511.687	207.148.940	164.681.227	126.353.505																																																																																																																																																																	
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>1.506.293.342</b>	<b>717.955.002</b>	<b>959.543.722</b>	<b>743.995.844</b>																																																																																																																																																																	
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.483.746.035	694.122.339	934.583.308	724.881.988																																																																																																																																																																	
Ödenmiş Sermaye	344.646.332	184.000.000	184.000.000	184.000.000																																																																																																																																																																	

**Hamdi Akın**  
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
 Kat: 9 Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 1  
 Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 314 80 20  
 Başlıca Kurumlar V.D. 478 003 6737  
 Mersis No: 0478 0036 7870 0011

**İNFO**  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Kat: 9 Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 1  
 Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 314 80 20  
 Başlıca Kurumlar V.D. 478 003 6737  
 Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	53.748.727	53.748.727	53.748.727	53.748.727
Paylara İlişkin Primler	601.729.745	58.880.000	58.880.000	58.880.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	42.939.053	25.946.994	25.922.296	-17.518.793
Geçmiş Yıllar Karları	381.217.086	590.947.065	425.591.512	320.194.513
Net Dönem (Zararı)/Karı	59.143.601	-240.424.726	165.355.553	104.492.321
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22.547.307	23.832.673	24.960.414	19.113.856
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>3.659.793.349</b>	<b>2.903.964.639</b>	<b>2.662.935.747</b>	<b>2.436.937.014</b>

İhraççının aktif büyüklüğü yıllar itibarıyla artmakta olup, 2018 yılında 2,4 milyar TL olan aktifler 2019 yılında 2018 yılına göre %9,3 artışla 2,7 milyar TL'ye, 2020 yılında 2019 yılına göre %9,1 artışla 2,9 milyar TL'ye, 31.03.2021 döneminde de 2020 yılsonuna göre %26,0 artışla 3,7 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının aktiflerinin büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup, 31.03.2021 dönemi itibarıyla duran varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %98,3'tür. İhraççının aktiflerinde görülen artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışına bağlı olarak oluşmuştur.

İhraççının dönen varlıkları 2018 yılında 183,1 milyon TL iken, 2019 yılında nakit ve nakit benzerlerindeki artışa karşılık stoklarda görülen düşüşe bağlı olarak 2019 yılında göre %61,2 düşüşle 71,1 milyon TL'ye gerilemiş, 2020 yılında nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacaklardaki düşüşe bağlı olarak 2019 yılında göre %46,2 düşüşle 38,2 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve riskten korunma amaçlı türev araçlardaki artışa bağlı olarak 2020 yılı sonuna göre %58,5 artışla 60,6 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlıkları toplam aktiflerinin 1,7'sini oluşturmaktadır.

İhraççının duran varlıkları 2018 yılında 2,3 milyar TL iken, 2019 yılında 2018 yılına göre %15,0 artışla 2,6 milyar TL'ye, 2020 yılında 2019 yılına göre %10,6 artışla 2,9 milyar TL yükselmiş olup, 31.03.2021 dönemi itibarıyla da 2020 yılsonuna göre %25,6 artışla 3,6 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının duran varlıklarındaki artış, sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı kaynaklı oluşmuştur. 31.03.2021 dönemi itibarıyla İhraççının duran varlıkları toplam aktiflerinin %98,3'ünü oluşturmaktadır.

İhraççının konsolide varlıkları içerisindeki en önemli kalemi Türkiye, Rusya ve KKTC'de olmak üzere toplam 20 otel ve 1 ofis binası ile Bodrum'da bulunan 1 adet 5 yıldızlı tatil köyünden oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden oluşmakta olup, ilgili gayrimenkullerin değerleri her dönem sonunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer artışlarından dolayı 2018 yılında 2,0 milyar TL iken 2019 yılında 2018 yılına göre %15,5 artışla 2,4 milyar TL'ye, 2020 yılında 2019 yılına göre %11,9 artışla 2,6 milyar TL'ye yükselmiş olup, 31.03.2021 dönemi itibarıyla da 2020 yılsonuna göre %23,6 artışla 3,3 milyar TL'ye ulaşmıştır.

*[Handwritten signature]*  
 İBRAHİM AKTAR  
 Kurumun Mali Yönetim Ortaklığı 0.4-  
 İşletme Mali Gözlemlere Sorumlusu No: 201  
 C Blok Kat: 8 Daire: 129 98 43  
 43. Levent Etil. Yalı 0212 334 84 26  
 Mesajlaşma No: 372219-7 1861  
 Ticaret Sicil V.D. 037008 1180

**İNFO**  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Sütepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cağaloğlu 14  
 Kat: 8 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
 Tel: 0212 334 84 26 Fax: 0212 334 84 26  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
 Mersis No: 0879 0034 7070 0011

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 2018 yılında 258,8 milyon TL iken, 2019 yılında finansal, ticari ve diğer borçlar ile ertelenmiş gelirlerdeki düşüğe bağlı olarak 2018 yılına göre %26,9 düşükle 189,1 milyon TL'ye gerilmiş olup, 2020 yılında finansal borçlar ile birlikte diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 2019 yılına göre %179,0 artışla 527,5 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise finansal borçlardaki düşüğe bağlı olarak 2020 yılsonuna göre %36,7 düşükle 333,8 milyon TL'ye gerilemiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31.03.2021 dönemi itibarıyla %9,1 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 2018 yılında 1,4 milyar TL iken, 2019 yılında 2018 yılına göre %5,6 artışla 1,5 milyar TL'ye, 2020 yılında 2019 yılına göre %9,5 artışla 1,7 milyar TL'ye 31.03.2021 döneminde de 2020 yılsonuna göre %9,7 artışla 1,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerdeki artış finansal borçluluk artışına bağlı olarak gerçekleşmiş olup, uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31.03.2021 dönemi itibarıyla %49,7 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin 2018 yılında 744,0 milyon TL olan ana ortaklığa ait özkaynakları 2019 yılında artan karlılığa bağlı olarak 2018 yılına göre %29,0 artışla 959,5 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2020 yılında ise İhraççının dövizli kredi borcundan kaynaklanan kur farkı zararından dolayı yazılan net dönem zararına bağlı olarak 2019 yılına göre %25,2 düşükle 718,0 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla sermayenin 344,6 milyon TL'ye çıkarılması ve yapılan sermaye artırımlarının etkisiyle 601,7 milyon TL'ye yükselen paylara ilişkin primlerin etkisiyle 2020 yılsonuna göre %109,8 artışla 1,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.03.2021 dönemi itibarıyla %41,2 olarak gerçekleşmiştir.

KAR veya ZARAR TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
			31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dönem	31.03.2021	31.03.2020			
Hâsılat	26.646.019	21.471.274	65.088.643	481.931.135	98.124.335
Satışların Maliyeti (-)	-3.004.599	-2.921.902	-9.082.754	-321.016.259	-13.836.974
<b>Brüt Kar</b>	<b>23.641.420</b>	<b>18.549.372</b>	<b>56.005.889</b>	<b>160.914.876</b>	<b>84.287.361</b>
Esas Faaliyet Karı	24.974.082	16.105.625	313.284.472	342.414.920	490.626.116
Vergi Öncesi (Zarar) / Kar	69.791.319	-144.876.666	-210.895.991	203.294.904	160.015.751
<b>Dönem (Zararı) / Karı</b>	<b>57.785.172</b>	<b>-131.638.954</b>	<b>-240.295.731</b>	<b>171.314.242</b>	<b>102.663.405</b>
Dönem (Zararını) / Karının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-1.358.429	-1.951.919	128.995	5.958.689	-1.828.916
Ana Ortaklık Payları	59.143.601	-129.687.035	-240.424.726	165.355.553	104.492.321
<b>Net Dönem (Zararı) / Karı</b>	<b>57.785.172</b>	<b>-131.638.954</b>	<b>-240.295.731</b>	<b>171.314.242</b>	<b>102.663.405</b>

İhraççının gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kiralama gelirleri ile Bulvar Loft projesinde satışı gerçekleşmiş olan

Boğaziçi Kurumlar V.D. 03 478 003 8797  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kustepa Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat:9/9  
Kat:9/9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 329 24 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 8797  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

		<p>konutlara ve ticari alanlara ilişkin gelirlerden ve İhraççının 09.01.2021 tarihinde portföyüne kattığı Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. aracılığıyla elde ettiği yurt gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Hasılat veya gelirinden kira alınan ve Accor tarafından işletilen 19 otelde 2021 yılı 1. çeyrek ortalama doluluk oranı %41'e (2020 yılı; %33, 2020 yılı 1 Çeyrek; %52; 2019 yılı; %66,8 ve 2018 yılı; %65,4), ortalama oda fiyatı 27 Avro'ya (2020 yılı; 31 Avro; 2020 yılı 1 Çeyrek; 33 Avro, 2019 yılı; 37 Avro ve 2018 yılı; 31,8 Avro) gerilemiştir. 2018 yılında 98,1 milyon TL olaran kira gelirleri 2019 yılında 2018 yılına göre %11,1 artışla 109,0 milyon TL'ye yükselirken, 2020 yılında Covid-19 Pandemisinin de etkisiyle 2019 yılına göre %43,9 düşüşle 61,2 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,8 artışla 22,2 milyon TL'ye yükselmiştir.</p> <p>Ayrıca İhraççı Bulvar Loft projesi satışlarından 2020 yılında 3,4 milyon TL, 2019 yılında ise 372,5 milyon TL gelir elde etmiştir.</p> <p>Şirketin 2021 yılının 1. çeyreğinde Isparta Yurt Yatırımları'nın satın alması ile birlikte ilgili döneme ilişkin konsolide mali tablolarında 4,4 milyon TL tutarında yurt kira geliri muhasebeleştirilmiştir.</p>																				
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<p>İhraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. 31.03.2021 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlık toplamı 60.561.548 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 333.798.712 TL olup, net işletme sermayesi açığı 273.237.164 TL'dir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Finansal Kalemler (TL)</th> <th>31.03.2021</th> <th>31.12.2020</th> <th>31.12.2019</th> <th>31.12.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>60.561.548</td> <td>38.211.623</td> <td>71.088.090</td> <td>183.109.299</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>333.798.712</td> <td>527.514.361</td> <td>189.083.484</td> <td>258.829.504</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>-273.237.164</td> <td>-489.302.738</td> <td>-117.995.394</td> <td>-75.720.205</td> </tr> </tbody> </table> <p>İhraççı ve iştiraklerinin yeni yatırımlarının finansmanı, mevcut finansal borçlarının refinansmanı amacıyla, 2015 yılında Credit Europe Bank NV Hollanda, Credit Europe Bank Ltd Rusya ve Fibabanka'dan toplam 220.000.000 Euro'luk 10 yıl vadeli kredi finansmanı sağlanmış olup, Covid-19 Pandemisinin turizm sektörü genelinde ve İhraççının otelleri özelindeki negatif etkisi gelirlerde önemli düşüşe sebep olduğundan, ilgili bankalarla mevcut borç tutarı olan 177.728.000 Euro'nun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda sözleşme yapılmıştır. 17.04.2021</p>	Finansal Kalemler (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	Dönen Varlıklar	60.561.548	38.211.623	71.088.090	183.109.299	Kısa Vadeli Yükümlülükler	333.798.712	527.514.361	189.083.484	258.829.504	Net İşletme Sermayesi	-273.237.164	-489.302.738	-117.995.394	-75.720.205
Finansal Kalemler (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018																		
Dönen Varlıklar	60.561.548	38.211.623	71.088.090	183.109.299																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	333.798.712	527.514.361	189.083.484	258.829.504																		
Net İşletme Sermayesi	-273.237.164	-489.302.738	-117.995.394	-75.720.205																		

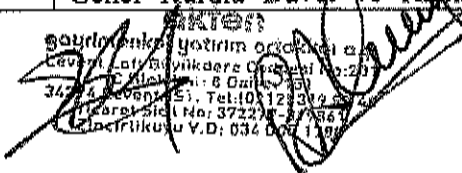
*(Signature)*

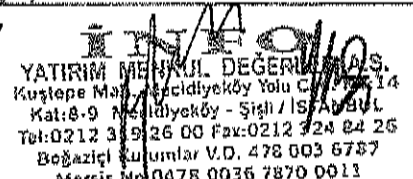
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 339 06 00 Fax:0212 321 67 25  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0012

	<p>tarihinden itibaren geçerli olan bu sözleşme ile mevcut borcun %37'si vade sonu olan 10. yılın sonunda tek seferde ödenmek üzere ötelenmiş olan yeni kredi ödeme planına göre kredinin faiz oranı %6,00'dır. Ayrıca söz konusu kredilerin Rusya için olan diliminin Ruble bazlı olarak refinance edilmesi hususunda da kreditorlerle anlaşmaya varılmıştır.</p> <p>Bununla birlikte Şirketin sahip olduğu portföyün çoğunluğunun "Otel" olması nedeniyle Covid-19 Pandemisinin son iki sezondur yarattığı gelir kaybı doğrultusunda borç servisinde sıkıntı yaşamamak, borç servisi karşılama oranının yükseltilmesi, Şirketin kar payı dağıtmaya uygun bir yapıya getirilmesi ve Şirketin sermaye yapısının güçlendirilmesi amacıyla yapılacak işbu sermaye artırımından elde edilecek fonun Şirketin sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararı ve raporunda belirtildiği üzere Şirketin borç miktarının ve faiz yükünün azaltılması kapsamında 44.000.000 Euro'ya karşılık gelen kısmı Şirketin banka kredi ve faiz ödemelerinde, kalan tutar ise işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacaktır.</p>
--	---

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Şirket'in 344.646.332 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 555.353.668 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 900.000.000 TL'ye artırılabacaktır.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklarımızın %161,13726 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.</p> <p>Şirket ortaklarına nakit karşılığı artırılabacak sermaye karşılığı A grubu nama yazılı pay sahiplerine 1.611,373 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, B grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 555.348.833,881 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı pay, C grubu nama yazılı pay sahiplerine 1.611,373 TL nominal değerli C grubu nama yazılı pay, D grubu nama yazılı pay sahiplerine 1.611,373 TL nominal değerli D grubu nama yazılı pay verilecek olup, ISIN kodları A grubu nama yazılı paylar için TREAKFG00020, B Grubu hamiline yazılı paylar için TREAKFG00012, C grubu nama yazılı paylar için TREAKFG00038 ve D grubu nama yazılı paylar için TREAKFG00046'dır.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	<p>Şirketin çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 344.646.332 TL'dir.</p> <p>Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.</p>
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine; "Kardan Pay Alma, Ortaklıktan Ayrılma, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma, Tasfiyeden Pay Alma, Bedelsiz Pay Edinme, Yeni Pay Alma, Genel Kurula Davet ve Katılma, Genel Kurulda Müzakerelere

  
 Şirketin temsil ve idare yetkili kişisi  
 Cevdet Lafıoğlu  
 344.646.332 TL  
 T.C. Ticaret Sicil No: 37228/2018  
 T.C. Ticaret Sicil V.D. 034 007 118

  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
 Kuştepe Mah. Akademiye Köyü Yolu C/2 Kat:14  
 Kat:8-9 Akademiye Köyü - Şişli / İS/ABUL  
 Tel:0212 349 26 00 Fax:0212 324 24 25  
 Beğazici Kurumlar V.D. 478 003 6787  
 MERSİT No:078 0036 7870 0013

		Katılma, Oy, Bilgi Alma ve İnceleme, İptal Davası Açma, Azınlık, Özel Denetim İsteme" haklarını sağlamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 11.05.2011 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır. Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A, C ve D grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, B grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	İhraççının kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir; Şirket Esas Sözleşmesi'nin 31. maddesinde dağıtılabılır kardan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasını benimsemiş, bunun yanında ortaklara kar payı ve avansı dağıtılması hususuna da yer verilmiştir. Bu kapsamda faaliyet alanı ve hizmet çeşitlerini artırmanın yanı sıra halka açık bir ortaklık olarak da hissedarlarına yüksek kar payı getirisi sağlamayı amaçlayan Şirket Yönetim Kurulu, ilgili mevzuat çerçevesinde 25.02.2011 tarih ve 2011/18 numaralı Yönetim Kurulu Toplantısında; a) Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyümesi arasındaki hassas dengenin bozulmamasına, b) Şirketin genel karlılık durumunu dikkate alarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabılır karın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayanan bir kar dağıtım politikası benimsenmesine, c) Genel Kurul tarafından kar payı dağıtılması kararı alındığı takdirde ödemelerin ilgili mevzuatta öngörülen süre içinde olmak üzere en kısa zamanda yapılmasına özen gösterilmesine karar verilmiştir.

#### D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p><b>D.1.1 İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde bulunan 21 (20 otel ve 1 tatil köyü) otelden 19'unun aynı işletmeci tarafından (Accor S.A.) işletilmesi sebebiyle, Accor'un faaliyetlerinde ya da operasyon kararlarında değişiklik olması İhraççının da faaliyetlerinin etkilenmesine sebep olabilir. Accor'un likidite sorunu yaşamaması veya ödeme kabiliyetini kaybetmesi durumunda söz konusu otellere ilişkin Accor'un Akfen GYO'ya ödemekle yükümlü olduğu kiralardan tahsil edilememesi riski bulunmaktadır. Bu durum Akfen GYO'nun nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir. Bununla birlikte Accor ile Akfen GYO</li> </ul>
-----	---	--

**Akfen**  
Sermaye Piyasası Kurulunun Denetimli Ortaklığı A.Ş.  
Levent, Levent Dışişleri Caddesi No:100  
Kat:8-9 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Ticaret Sicil No: 372273/0906  
Zincirlikuyu Y.D: 034 005 1700

**İNVESTİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8-9 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Ticaret Sicil No: 372273/0906  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011



arasında yaşanabilecek olumsuzluk ve anlaşmazlıklar İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulma görülebilir.

- İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde yer alan varlıkların büyük kısmı (20 otel ve 1 tatil köyü) konaklama sektörüne yönelik gayrimenkuller olması sebebiyle turizm sektöründe yaşanan olumlu ve olumsuz tüm gelişmeler etkisine açıktır. Bu etkilerden en büyüğü 2020 yılı Mart ayında etkisini göstermeye başlayan Covid-19 Pandemisi salgını olup salgından kaynaklı riskler halen devam etmektedir. Portföyde Accor tarafından işletilen 15'i Türkiye'de, 4'ü Rusya'da bulunan Novotel ve Ibis markalı şehir otellerinden bazıları ile KKTC'de bulunan ve Voyager tarafından işletilen Girne Merit Park Otelii söz konusu salgın döneminde bir dönem geçici olarak faaliyetlerini durdurmuş olup, faaliyette oldukları dönemde düşük doluluk oranları ve düşük oda fiyatlarına maruz kalmışlardır. Bu kapsamda Covid-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiraların düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşabilir. Bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Akfen GYO, yapmış olduğu uzun süreli kira sözleşmeleri çerçevesinde yaşanacak ekonomik kriz ve dalgalanmalarda, ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiraların düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşabilir. Bu durum İhraççının nakit akışlarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının sahip olduğu taşınmazlara ilişkin olarak çevre kanunu ve yönetmelikleri ile imar düzenlemelerindeki değişiklikler İhraççının faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının turizm sektöründeki faaliyetlerine yönelik olarak otel müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerin ve alım gücünün düşmesi ile müşterilerin tercihlerindeki değişimlerinin İhraççının faaliyetlerini ve nakit akışını olumsuz etkileyebilir.
- Portföydeki varlıkların bir kısmının (4 otel ve 1 ofis binası) Rusya'da, 1 otelin KKTC'de bulunması sebebiyle Türkiye'deki otellerin T.C. resmi kararlarının etkisine açık olmasına ek olarak adı geçen ülkelerdeki yasal düzenleme ve uygulama değişiklikleri de İhraççının faaliyetlerini etkileyebilir.
- Şirketin portföyünde bulunan varlıkların bazıları kiralık/tahsisli olup, söz konusu varlıkları kira/tahsis vadeleri 2029/2067 yılları arasındadır. İlgili varlıkların kira/tahsis sürelerinin vadesinin gelmesi halinde uzatılamaması İhraççının nakit akışını buna bağlı olarak da finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşamaması durumunda İhraççının finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- İhraççının portföyündeki gayrimenkuller eskidikçe yenileme, renovasyon, tadilat gibi yatırım baskımlarında yıllar itibarıyla

**AKFEN**  
Gayrimenkul Yatırım Şirketi A.Ş.  
Nispetiye Mah. Akfen Plaza Kat: 10  
Daire: 1001 C Blok Kat: 10 Daire: 1001  
34397 Beşiktaş/İstanbul, Türkiye  
Tic. Sic. No: 272267/3 Şirket Sic. No: 272267/3  
Ziraat Sic. No: 272267/3  
Tic. Sic. No: 272267/3  
Ziraat Sic. No: 272267/3

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 14  
Kat: B-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel: 0212 318 15 00 Fax: 0212 318 15 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 093 6787  
Mcr. No: 0478 0036 7870 0011

		<p>artışlar olabilir, bu durum İhraççının giderlerini artırarak finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve sundukları hizmetlerin Akfen GYO'ya benzerliği, İhraççının rekabet gücünü düşürebilir, finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>• İhraççının portföyünde bulunan varlıklarının %83'ü Türkiye'de bulunmakta olup, ülkemizin neredeyse tamamının deprem bakımından yüksek riskli bölge olarak sınıflandırılmasına bağlı olarak İhraççının malvarlıklarının veya projelerinin bulunduğu şehirlerde veya bunların yakın çevresinde meydana gelebilecek şiddetli bir doğal afet Akfen GYO'nun malvarlıklarını, projelerini veya genel olarak gayrimenkul giderlerini ve dolayısıyla mali durumu ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.</li> <li>• İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilecek olup, davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirketin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir.</li> <li>• İhraççının yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir, bununla birlikte İhraççının proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen ilave masrafların ortaya çıkması İhraççının giderlerini artırarak, finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup, söz konusu vergi istisnasının kaldırılması durumunda İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar rakamı daha düşük olacaktır.</li> <li>• İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli tıst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup, bu haklar ve sürelerle ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış ve İhraççının TL cinsinden finansal borçlarındaki artış sonucunda İhraççının finansal durumu ve karlılığı bu durumdan olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir.</li> <li>• Genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul piyasasındaki değişiklikler, kanuni düzenlemeler ve arz taleplere göre Şirketin portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlendirme rakamları düşebilir, bu durum İhraççının finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>• Şirketin karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olaylar için gerekli sigortaları yaptırmaması olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir.</li> <li>• Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi İhraççı çalışanlarının yaralanması, ölümü, şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirketin ilgili kanun ve</li> </ul>
--	--	---

AKFEN GYO  
 Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
 Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 01  
 E-posta: akfen@akfen.com.tr  
 Tic Sicil No: 272207  
 Mersis No: 0478 0036 7879 0011

AKFEN GYO  
 AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 01  
 E-posta: akfen@akfen.com.tr  
 Tic Sicil No: 272207  
 Mersis No: 0478 0036 7879 0011

hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir.

- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup, söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, şirketin itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının yurt yatırımlarına ilişkin KYK ile uzun dönemli ve enflasyona endeksli kira kontratları bulunmakta olup, Covid-19 Pandemisi nedeniyle tamamen uzaktan eğitime geçilmesi durumu, kiranın eksik ödenmesi, sözleşmelerin askıya alınması gibi sebeplerle gelir kaybına yönelik bir risk unsuru olarak değerlendirilebilir. Covid-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Covid-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde, ilgili kamu kurumları tarafından turizm hareketliliğine yönelik kısıtlamalar getirilebilir. Bu durumda İhraççının turizm faaliyetlerine bağlı faaliyetleri ve operasyonlarında aksama yaşanabilir, bu durumda İhraççının kira gelirinde düşüş yaşanabilir, karlılığı ve nakit akımı olumsuz etkilenebilir.
- İhraççının finansal borçları ile bir kısım gelirleri arasında döviz kuru riski bulunmakta olup, İhraççının tüm finansal borcu yabancı para cinsinden olmakla birlikte Türkiye'deki varlıklarının bir kısmından TL cinsinden gelir elde etmektedir. Yüksek enflasyonun yanısıra kurda yaşanan oynaklık Şirketin faaliyet ve finansal giderleri üzerinde baskı yaratabilir ve şirket karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Tüm bunlara ek olarak İhraççının Türkiye dışında Rusya ve KKTC'deki faaliyetlerine ilişkin ülkesel riskler bulunmaktadır.

#### **D.1.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler**

- Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir.
- Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- Şirketin hali hazırda faaliyet gösterdiği ülkeler arasında olan Türkiye ve Rusya otel pazarında yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst üste bu gruplar tarafından açıklanan yatırım planlarının

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuşçesme Cad. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 44 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6786  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 0036 7670 0013

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuşçesme Cad. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 44 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6786  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 0036 7670 0013

gerçekleşmesi sektördeki karlılık üzerinde bir baskı yaratabilir.

- Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansiyabilir.

#### **D.1.3. Diğer Riskler**

##### **D.1.3.1. Sermaye Riski**

Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, hazır değerlerin (nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların toplamı) toplam yükümlülüklerden (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. İhraççının özkaynaklarının önemli bir kısmı duran varlıklarda tutulmaktadır. İhraççının net yükümlülükleri 2018 yılında 1,60 milyar TL iken, 2019 yılında 2018 yılına göre %1,1 oranında sınırlı düşüşle 1,59 milyar TL'ye gerilemiş olup, 2020 yılında 2019 yılında göre %33,8 artışla 2,12 milyar TL'ye, 31.03.2021 döneminde de 2020 yılsonuna göre %0,6 oranında sınırlı artışla 2,13 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının net yükümlülük / toplam kaynak (toplam kaynaklardan nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların düşülmesiyle hesaplanır) oranı da aynı doğrultuda 2018 yılında %68,3 iken 2019 yılında %62,3'e gerilemiştir. 2020 yılında %74,7 olarak gerçekleşen net yükümlülük/toplam kaynak oranı 31.03.2021 dönem itibarıyla %58,6 seviyesine gerilemiştir. Ortaklığın net yükümlülükleri (toplam yükümlülükler-hazır değerler) 31.03.2021 dönemi itibarıyla 2,13 milyar TL olup, 3,64 milyar TL tutarındaki toplam kaynakları (toplam kaynaklar-hazır değerler) doğrultusunda yükümlülüklerini karşılayamama riski bulunmamaktadır. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

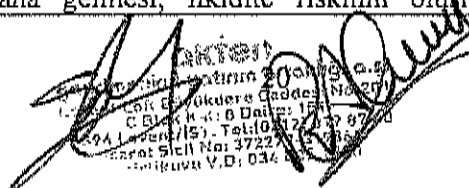
##### **D.1.3.2. Kredi Riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardan ve banka mevduatlarından kaynaklanmaktadır.

31.03.2021 dönemi itibarıyla ilişkili taraflardan 4.528.948 TL (31.12.2020: 0 TL, 31.12.2019: 0 TL, 31.12.2018: 0 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 12.275.597 TL (31.12.2020: 10.081.741 TL, 31.12.2019: 20.199.891 TL, 31.12.2018: 17.122.673 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 84.015.214 TL (31.12.2020: 75.897.426 TL, 31.12.2019: 42.265.532 TL, 31.12.2018: 35.678.082 TL) diğer alacağı ve bankalarda 17.075.260 TL (31.12.2020: 62.363.182 TL, 31.12.2019: 115.732.170 TL, 31.12.2018: 87.988.207 TL) mevduatı bulunmaktadır. İhraççının 31.03.2021 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış herhangi bir alacağı bulunmamaktadır.

##### **D.1.3.3. Likidite Riski**

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir.



**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu C/25 Kat:8  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 333 26 00 Fax:0212 324 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Merkez No:0478 0036 7870 0011

İhraççının kredibilitésinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda ihraççı zararla karşılaşabilir.

#### **D.1.3.4. Piyasa Riski**

İhraççının piyasa riski faiz oranı riski ve kur riskinden oluşmaktadır.

##### **D.1.3.4.1. Faiz Oranı Riski**

Piyasa faiz oranlarındaki değişimler piyasadaki fiyatların değişmesine dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. İhraççının faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, değişken faiz oranlı finansal yükümlülüklerine bağlıdır. İhraççının 31.03.2021 finansal tablo dönemi itibariyle 2.453.865 TL (31.12.2020: 8.451.225 TL, 31.12.2019: 114.936.430 TL, 31.12.2018: 87.038.564 TL) sabit faizli, 3.997 TL (31.12.2020: 52.527.238 TL, 31.12.2019: 0 TL, 31.12.2018: 0 TL) değişken faizli finansal varlığı, 1.718.062.125 TL (31.12.2020: 1.627.683.650 TL, 31.12.2019: 642.043.135 TL, 31.12.2018: 0 TL) değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmaktadır. 31.03.2021 döneminde faiz oranları 100 baz puan daha yüksek olsaydı ihraççının vergi öncesi karı 276.934 TL daha az olacaktı.

##### **D.1.3.4.2. Kur Riski**

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermekte olup, İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır.

#### **D.1.3.6. Makroekonomik Riskler**

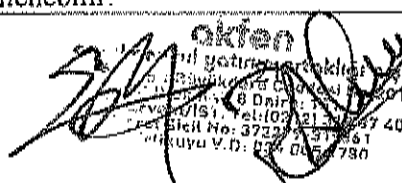
- Başta gelişmiş ülke merkez bankalarının parasal genişleme ve faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının ve geleceğe ilişkin beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir.
- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

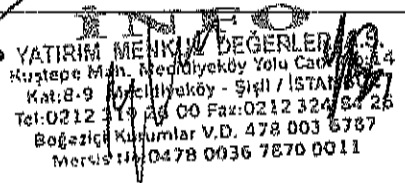
#### **D.1.3.7. Pandemi Riski**

- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek salgın hastalıklar ve pandemik gelişmeler, önümüzdeki dönemlerde yaşanabilecek yeni gelişmeler ve devlet politikaları kapsamında getirilecek yeni düzenlemeler İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerini etkileyebilir.
- İhraççının personellerinin söz konusu salgın hastalıklara yakalanması durumunda İhraççının faaliyetlerinde aksama ve duraksamalar yaşanabilir.

#### **D.1.3.8. Ana pay sahibi ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski**

Sermaye artırımı sonrası İhraççının ana pay sahipleri ortaklık sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceklerdir. Bu pay sahiplerinin menfaatleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatleri çatışabilir, hakim ortaklar yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, temettü dağıtımı, yeni pay çıkarılması gibi hususları imtiyazlı paylara sahip olması ve pay sahipliği dolayısıyla kontrol edebileceğinden bunun sonucunda diğer pay sahipleri söz konusu uygulamalardan olumsuz etkilenebilir.

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 14  
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 272273  
Mersis No: 083300378000010001000100

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 14  
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 272273  
Mersis No: 083300378000010001000100

D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>- <b>İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:</b> Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtımını dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.</p> <p>- <b>İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:</b> İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.</p> <p>Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.</p>
-----	--	--

#### E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin İhraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda;</p> <p>İhraca ilişkin toplam maliyetin 1.650.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. İhraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 555.353.668 TL olup, bu durumda İhraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00297 TL'dir. Bununla birlikte Şirketin hakim ortaklarından Hamdi Akın'dan 44.378.444 TL ve Akfen Holding A.Ş.'den 33.832.717 TL olmak üzere toplamda sağlanan 78.211.161 TL'lik kaynağın sermaye artırımında Şirket borçlarına mahsuben kullanılacak olması doğrultusunda, Ortaklığın İhraç ve halka arzdan elde edeceği nihai gelirin 475.492.507 TL olması beklenmektedir.</p> <table border="1" data-bbox="571 1451 1422 1794"> <thead> <tr> <th>Sermaye Artırım Maliyeti</th> <th>(TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPK Ücreti (%0,2)</td> <td>1.110.707</td> </tr> <tr> <td>Borsa Kofasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)</td> <td>174.936</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)</td> <td>29.156</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu (100.000 TL + BSMV)</td> <td>105.000</td> </tr> <tr> <td>Rekabet Kurumu (%0,04)</td> <td>222.141</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>8.059</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam Maliyet</b></td> <td><b>1.650.000</b></td> </tr> <tr> <td><b>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</b></td> <td><b>555.353.668</b></td> </tr> <tr> <td><b>Pay Başına Maliyet</b></td> <td><b>0,00297</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri İhraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek İnfö Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.</p>	Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)	SPK Ücreti (%0,2)	1.110.707	Borsa Kofasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	174.936	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	29.156	Aracılık Komisyonu (100.000 TL + BSMV)	105.000	Rekabet Kurumu (%0,04)	222.141	Diğer	8.059	<b>Toplam Maliyet</b>	<b>1.650.000</b>	<b>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</b>	<b>555.353.668</b>	<b>Pay Başına Maliyet</b>	<b>0,00297</b>
Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)																					
SPK Ücreti (%0,2)	1.110.707																					
Borsa Kofasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	174.936																					
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	29.156																					
Aracılık Komisyonu (100.000 TL + BSMV)	105.000																					
Rekabet Kurumu (%0,04)	222.141																					
Diğer	8.059																					
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>1.650.000</b>																					
<b>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</b>	<b>555.353.668</b>																					
<b>Pay Başına Maliyet</b>	<b>0,00297</b>																					

**AKFEN**  
Akfen Menkul Yatırım A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Kurumu  
C. Mh. Akfen Holding A.Ş. Kat: 9  
34322 Lavantı/Şişli, T. 0212 334 0000  
Ticaret Sicil No: 27218-3/0001  
Mersis No: 08330037800000000000

**INFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Üçüncüyüköy Yolu Cad. No: 14  
Kat: 9-Şişli/Üçüncüyüköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 334 26 00 Fax: 0212 334 24 25  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

E.2 a	<b>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</b>	<p>Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesi %161,13726 oranında bedelli olarak 555.353.668 TL tutarında mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak nakden karşılanmak suretiyle 900.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.</p> <p>Bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 555.353.668 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 555.353.668 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 1.650.000 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 553.703.668 TL kaynak elde edilmesi planlanmakla birlikte, işbu karar tarihi itibarıyla Şirketin hakim ortaklarından Hamdi Akın'dan 44.378.444 TL ve Akfen Holding A.Ş.'den 33.832.717 TL olmak üzere toplamda sağlanan 78.211.161 TL'lik kaynağın sermaye artırımında Şirket borçlarına mahsuben kullanılması sonucunda sermaye artırımından elde edilecek nihai kaynak tutarının 475.492.507 TL olması beklenmektedir.</p> <p>Şirketin sahip olduğu portföyün çoğunluğunun "Otel" olması nedeniyle Covid-19 Pandemisinin son iki sezondur yarattığı gelir kaybı doğrultusunda borç servisinde sıkıntı yaşamamak, borç servisi karşılama oranının yükseltilmesi, Şirketin kar payı dağıtmaya uygun bir yapıya getirilmesi ve Şirketin sermaye yapısının güçlendirilmesi amacıyla yapılacak işbu sermaye artırımından elde edilecek fonun Şirketin sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararı ve raporunda belirtildiği üzere Şirketin borç miktarının ve faiz yükünün azaltılması kapsamında 44.000.000 Euro'ya karşılık gelen kısmı Şirketin banka kredi ve faiz ödemelerinde, kalan tutar ise işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacaktır.</p> <p>Ayrıca Şirketin hakim ortaklarından Hamdi Akın'dan 44.378.444 TL ve Akfen Holding A.Ş.'den 33.832.717 TL olmak üzere toplamda temin edilen 78.211.161 TL'lik tutar da Fıratcan İnşaat'ın alımı ve banka kredilerinin ödenmesinde kullanılmıştır.</p>
E.3	<b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b>	<p>Yapılacak sermaye artırımını ile tamamı nakden karşılanmak üzere toplam 555.353.668 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut Şirket ortaklarının %161,13726 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullanılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup, izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanılmasına başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen Şirket ortakları, yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nun II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır.</p>

**Akfen**  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 03 Fax:0212 319 26 26  
E-Posta: info@akfenyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 372923/01000001  
Mevzuat No: 03/2007/1780

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 03 Fax:0212 319 26 26  
E-Posta: info@akfenyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 372923/01000001  
Mevzuat No: 03/2007/1780

Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

İhraççının imtiyazlı paylarına sahip ortaklar tarafından söz konusu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır. Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

İhraççının ana pay sahipleri Hamdi Akın ve Akfen Holding A.Ş. kendi kullanacakları rüçhan hakları dışında kalan rüçhan haklarını Akfen International BV' ye devredecek olup, bu çerçevede rüçhan haklarının kullanılacağına dair Hamdi Akın, Akfen Holding A.Ş ve Akfen International BV tarafından ortak imzalı taahhütname verilmiştir.

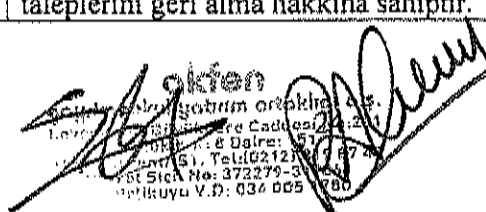
Yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda satılamayanlar olması halinde halka arzından sonra kalan satılamayan kısmının tamamının, halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından bedelleri tam ve nakden ödenmek üzere satın alınacağı Hamdi Akın, Akfen Holding A.Ş. ve Akfen International Holding B.V. tarafından taahhüt edilmiştir.

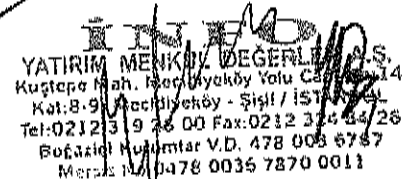
Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

Pay bedelleri, İhraççının Fiba Banka Ankara Kurumsal Şubesi nezdindeki TR72 0010 3000 0000 0003 0067 10 no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.

Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Payların fiziki teslimi söz konusu değildir.

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn.'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.

  
Akfen Holding A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Kurumlar  
Kuştepe Mah. Beşiktaş Yokuşu Yolu Çarşı No: 14  
Kat: 8-9 Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 005 6747  
Merkezi Tel: 0478 0035 7870 0011

  
AKFEN  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe Mah. Beşiktaş Yokuşu Yolu Çarşı No: 14  
Kat: 8-9 Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 005 6747  
Merkezi Tel: 0478 0035 7870 0011



		İzahnameye İhraççının <a href="http://www.akfengyo.com.tr">www.akfengyo.com.tr</a> , yetkili kuruluş Info Yatırım'ın <a href="http://www.infoyatirim.com">www.infoyatirim.com</a> ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> adreslerinden ulaşılabilir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Sermaye artırımını ile birlikte ihraççı şirket olan Akfen GYO sermaye elde edecek olup, daha önce İhraççının hakim ortakları Hamdi Akın'dan 44.378.444 TL ve Akfen Holding A.Ş.'den 33.832.717 TL olmak üzere toplamda sağlanan 78.211.161 TL'lik kaynak Fıratcan İnşaat'ın alımı ve banka kredi ödemelerinde kullanılmış olup, söz konusu tutar işbu sermaye artırımında mahsuben kullanılacaktır. Sermaye artırımından elde edilecek nihai kaynak tutarı olan 475.492.507 TL'nin Şirketin borç miktarının ve faiz yükünün azaltılması kapsamında 44.000.000 Euro'ya karşılık gelen kısmı Şirketin banka kredi ve faiz ödemelerinde, kalan tutar ise işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacaktır. Sermaye artırımına aracılık eden Info Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı'nın unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.  İhraççının ana pay sahipleri Hamdi Akın ve Akfen Holding A.Ş. kendi kullanacakları rüçhan hakları dışında kalan rüçhan haklarını Akfen International BV' ye devredecek olup, bu çerçevede rüçhan haklarının kullanılacağına dair Hamdi Akın, Akfen Holding A.Ş. ve Akfen International BV tarafından ortak imzalı taahhütname verilmiştir. Yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda satılamayanlar olması halinde halka arzından sonra kalan satılamayan kısmının tamamının, halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından bedelleri tam ve nakden ödenmek üzere satın alınacağı Hamdi Akın, Akfen Holding A.Ş. ve Akfen International Holding B.V. tarafından taahhüt edilmiştir.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda	Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisinin oranı %47,42, sulanma etkisinin tutarı 2,0413 TL olacaktır.  Şirketin hakim ortakları tarafından verilen ortak taahhütname kapsamında kullanılacak yeni pay alma hakları dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda; <b>Mevcut ortaklar için;</b> Sulanma etkisinin oranı: %44,95 Sulanma etkisinin tutarı: 1,9351 TL, <b>Yeni ortaklar için ise;</b> Sulanma etkisinin oranı: %5,80

*(Handwritten signature)*

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
Kuştepe M. Macidiyeköy Yolu C. No:14  
Kat:8-Ünvan:Macidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 24 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Tic. Sic. No:0478 0035 7870 0011

	<b>sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b>	Sulanma etkisinin tutarı: 0,1300 TL olacaktır.
E.7	<b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>	Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek İnfö Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

**3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):**

31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.03.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

<b>Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</b>		
<b>Finansal Tablo Dönemi</b>	<b>31.12.2018, 31.12.2019</b>	<b>31.12.2020, 31.03.2021</b>
<b>Sorumlu Denetçi</b>	Seda Akkuş Tecer	Mehmet Can Altıntaş
<b>Adresi</b>	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27 D:54-57-59 Kat:2-3-4 Sarıyer/İstanbul	
<b>Telefon</b>	(0212) 315 30 00	
<b>Fax</b>	(0212) 230 82 91	
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="http://guneybagimsizdenetim.com.tr">http://guneybagimsizdenetim.com.tr</a>	
<b>Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları</b>	Ernst & Young Global Limited, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	

**3.2. Bağımsız denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:**

31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.03.2021 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihli finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer iken, 31.12.2020 ve 31.03.2021 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için bağımsız denetim şirketinin şirket içi iş planlaması sebebiyle Mehmet Can Altıntaş sorumlu denetçi olmuştur.

### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>		
		<b>Konsolide</b>		
<b>Finansal Tablo Türü</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>60.561.548</b>	<b>38.211.623</b>	<b>71.088.090</b>	<b>183.109.299</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	17.138.993	9.887.439	25.589.571	993.485
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	0	4.358.742	7.574.011	6.250.498
Ticari Alacaklar	16.804.546	10.081.741	20.199.891	17.122.673
Türev Araçlar	6.134.860	0	0	0
Stoklar	4.232.413	2.767.634	2.767.634	146.957.087

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Müşteriler Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 9/9  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 06  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Peşin Ödenmiş Giderler	3.244.687	1.357.209	1.419.718	992.512
Diğer Dönen Varlıklar	14.083.792	11.146.219	13.452.761	10.534.669
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>3.599.231.801</b>	<b>2.865.753.016</b>	<b>2.591.847.657</b>	<b>2.253.827.715</b>
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	0	48.164.499	82.635.732	80.788.066
Türev Araçlar	31.968.411	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	66.029.700	0	0	0
Diğer Alacaklar	82.092.957	75.753.444	42.181.028	35.419.707
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.333.739.055	2.697.724.614	2.415.094.949	2.096.928.047
Maddi Duran Varlıklar	6.539.647	396.703	50.398	70.959
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25.767.525	23.289.384	10.467.115	4.580.813
Diğer Duran Varlıklar	43.343.990	10.560.324	31.495.452	26.805.522
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>3.659.793.349</b>	<b>2.903.964.639</b>	<b>2.662.935.747</b>	<b>2.436.937.014</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>333.798.712</b>	<b>527.514.361</b>	<b>189.083.484</b>	<b>258.829.504</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	225.863.051	466.026.364	155.376.391	135.536.556
Ticari Borçlar	22.537.098	19.414.904	21.693.241	46.548.566
Diğer Borçlar	65.607.222	33.931.584	10.014.604	28.512.435
Ertelenmiş Gelirler	18.547.353	7.812.610	1.560.610	46.167.388
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.819.701.295</b>	<b>1.658.495.276</b>	<b>1.514.308.541</b>	<b>1.434.111.666</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.557.940.060	1.451.107.683	1.349.314.418	1.253.430.591
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	261.511.687	207.148.940	164.681.227	126.353.505
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>1.506.293.342</b>	<b>717.955.002</b>	<b>959.543.722</b>	<b>743.995.844</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.483.746.035	694.122.329	934.583.308	724.881.988
Ödenmiş Sermaye	344.646.332	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	53.748.727	53.748.727	53.748.727	53.748.727
Paylara İlişkin Primler	601.729.745	58.880.000	58.880.000	58.880.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	42.939.053	25.946.994	25.922.296	-17.518.793
Geçmiş Yıllar Karları	381.217.086	590.947.065	425.591.512	320.194.513
Net Dönem (Zararı)/Karı	59.143.601	-240.424.726	165.355.553	104.492.321
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22.547.307	23.832.673	24.960.414	19.113.856
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>3.659.793.349</b>	<b>2.903.964.639</b>	<b>2.662.935.747</b>	<b>2.436.937.014</b>

KAR veya ZARAR TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimde Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
			31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dönem	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Hasılat	26.646.019	21.471.274	65.088.643	481.931.135	98.124.335
Satışların Maliyeti (-)	-3.004.599	-2.921.902	-9.082.754	-321.016.259	-13.836.974
<b>Brüt Kar</b>	<b>23.641.420</b>	<b>18.549.372</b>	<b>56.005.889</b>	<b>160.914.876</b>	<b>84.287.361</b>
Esas Faaliyet Karı	24.974.082	16.105.625	313.284.472	342.414.920	490.626.116
Vergi Öncesi (Zarar) / Kar	69.791.319	-144.876.666	-210.895.991	203.294.904	160.015.751
Dönem (Zararı) / Karı	57.785.172	-131.638.954	-240.295.731	171.314.242	102.663.405
Dönem (Zararının) / Karının Dağılımı					

Denetimden Geçmiş Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Levent Kat: 8 Büyükdere Cad. No: 201  
34722 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 272263 / Mersis No: 08320001788000000000000000

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Kustepa Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 324 24 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Merbis No: 0478 0036 7870 0011

Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-1.358.429	-1.951.919	128.995	5.958.689	-1.828.916
Ana Ortaklık Payları	59.143.601	-129.687.035	-240.424.726	165.355.553	104.492.321
Net Dönem (Zararı) / Karı	57.785.172	-131.638.954	-240.295.731	171.314.242	102.663.405

RASYOLAR	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,18	0,07	0,38	0,71
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar – Türev Araçlar – Stoklar – Peşin Ödenmiş Giderler – Diğer Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,10	0,05	0,28	0,09
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,70	0,33	0,56	0,44
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,59	0,75	0,64	0,69
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	3,93%	-33,49%	17,23%	14,04%
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar/Net Satışlar*365) – Gün	46	85	14	61
Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	37	80	85	-
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	637	826	39	674

Şirketin, 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	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	1.341.739	6.810.364	24.601.022	678.494
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	1.043.487.600	1.043.481.099	1.007.618.732	1.029.638.355
C İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	726.436.504	217.961.504	195.829.312	145.079.312
Diğer Varlıklar		127.547.361	122.789.667	111.298.238	107.873.943
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	1.898.813.203	1.391.042.634	1.339.347.304	1.283.270.104
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	948.222.081	1.110.746.338	844.612.026	799.673.599
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	34.397.049	34.318.474	36.401.445	29.278.438
G İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	38.049.548	31.571.903	-	1.759.204
H Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	825.501.469	193.177.103	434.985.357	354.533.880
Diğer Kaynaklar		52.643.056	21.228.816	23.348.476	98.024.983
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	1.898.813.203	1.391.042.634	1.339.347.304	1.283.270.104
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018

**Okfen**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 27  
Kat: 8 Daire: 8  
Tel: 0212 222 12 12  
E-Posta: info@okfen.com.tr  
Boğaziçi Kültür V.D. 034 00 178

**İNTEO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mh. M. İnceyayköy Yolu Cad. No: 14  
Kat: B-9 Beşiktaş / İstanbul  
Tel: 0212 19 06 00 Fax: 0212 324 84 26  
Boğaziçi Kültür V.D. 478 006 6787  
Muh. No: 1478 0036 7870 0011

A1	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	24.573.703	647.630
A2	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	474.024.597	436.618.301	322.828.305	292.529.041

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	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%	0,00%	0,00%	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a),(b)	54,95%	75,01%	75,23%	80,24%	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	38,33%	16,16%	16,46%	11,36%	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	38,26%	15,67%	14,62%	11,31%	<%50
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	181,06%	835,12% (*)	276,75%	316,07%	<%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%	1,83%	0,05%	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22/(1)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<%10

(\*)31.12.2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda finansal yükümlülük olarak muhasebeleşen paya dönüştürülebilir tahvilin raporlama dönemi sonrasında sermayeye dönüştürülmesi ve ikinci bir sermaye artırımı suretiyle fon sağlanarak varlık satın alınması işlemleri sonucunda Şirketin özkaynaklarında artış sağlanmış ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla söz konusu borçlanma sınırının belirlenen azami oranın altına çekilmesini sağlayan gerekli aksiyonlar raporlama dönemi sonrasında Şirket tarafından alınmıştır.

Finansal tablo dönemleri itibarıyla bağımsız denetim raporlarının "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnotunda 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

*[Handwritten signature]*  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Kat: 6-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
 Tel: 0212 310 26 00 Fax: 0212 320 84 26  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
 Mersis No: 0478 0036 7870 0011

*[Handwritten signature]*  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Kat: 6-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
 Tel: 0212 310 26 00 Fax: 0212 320 84 26  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
 Mersis No: 0478 0036 7870 0011

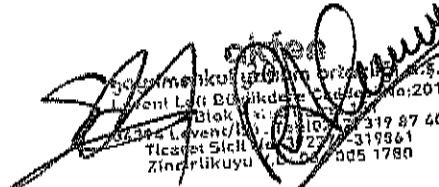
çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

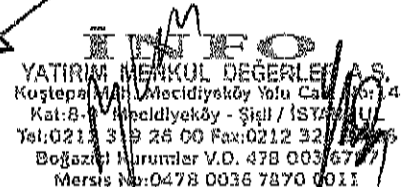
Yatırımcı, yatırım kararı vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

### 5.1. İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler:

- İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde bulunan 21 otelden (20 otel ve 1 tatil köyü) 19'unun aynı işletmeci tarafından (Accor S.A.) işletilmesi sebebiyle, Accor'un faaliyetlerinde ya da operasyon kararlarında değişiklik olması İhraççının da faaliyetlerinin etkilenmesine sebep olabilir. Accor'un likidite sorunu yaşaması veya ödeme kabiliyetini kaybetmesi durumunda söz konusu otellere ilişkin Accor'un Akfen GYO'ya ödemekle yükümlü olduğu kiraların vadesinde tahsil edilememe riski bulunmaktadır. Bu durum Akfen GYO'nun nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir. Bununla birlikte Accor ile Akfen GYO arasında yaşanabilecek olumsuzluk ve anlaşmazlıklar İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulma görülebilir.
- İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde yer alan varlıkların büyük kısmı (20 otel ve 1 tatil köyü) konaklama sektörüne yönelik gayrimenkuller olması sebebiyle turizm sektöründe yaşanan olumlu ve olumsuz tüm gelişmelerin etkisine açıktır. Bu etkilerden en büyüğü 2020 yılı Mart ayında etkisini göstermeye başlayan Covid-19 Pandemisi salgını olup salgından kaynaklı riskler halen devam etmektedir. Portföyde Accor tarafından işletilen 15'i Türkiye'de, 4'ü Rusya'da bulunan Novotel ve Ibis markalı şehir otellerinden bazıları ile KKTC'de bulunan ve Voyager tarafından işletilen Girne Merit Park Oteli söz konusu salgın döneminde bir dönem geçici olarak faaliyetlerini durdurmuş olup, faaliyette oldukları dönemde düşük doluluk oranları ve düşük oda fiyatlarına maruz kalmışlardır. Bu kapsamda Covid-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiraların düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşabilir. Bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Akfen GYO, yapmış olduğu uzun süreli kira sözleşmeleri çerçevesinde yaşanacak ekonomik kriz ve dalgalanmalarda, ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiraların düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşabilir. Bu durum İhraççının nakit akışlarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının sahip olduğu taşınmazlara ilişkin olarak çevre kanunu ve yönetmelikleri ile imar düzenlemelerindeki değişiklikler İhraççının faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının turizm sektöründeki faaliyetlerine yönelik olarak otel müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerin ve alım gücünün düşmesi ile müşterilerin tercihlerindeki değişimlerinin İhraççının faaliyetlerini ve nakit akışını olumsuz etkileyebilir.

  
Akfen Menkul Değerler A.Ş.  
Nispetiye Mah. Büyükdere Caddesi No:201  
Kat:8-8 Beşiktaş/İstanbul - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272973-3198740  
Ticaret Sicil No: 272973-319861  
Zincirlikuyu Caddesi No: 5 1780

  
AKFEN MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: No: 14  
Kat:8-8 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 272973-319861  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003/6777  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

- Portföydeki varlıkların bir kısmının (4 otel ve 1 ofis binası) Rusya'da, 1 otelin KKTC'de bulunması sebebiyle Türkiye'deki otellerin T.C. resmi kararlarının etkisine açık olmasına ek olarak adı geçen ülkelerdeki yasal düzenleme ve uygulama değişiklikleri de İhraççının faaliyetlerini etkileyebilir.
- Şirketin portföyünde bulunan varlıkların bazıları kiralık/tahsisli olup, söz konusu varlıkları kira/tahsis vadeleri 2029/2067 yılları arasındadır. İlgili varlıkların kira/tahsis sürelerinin vadesinin gelmesi halinde uzatılmaması İhraççının nakit akışını buna bağlı olarak da finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşaması durumunda İhraççının finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- İhraççının portföyündeki gayrimenkuller eskidikçe yenileme, renovasyon, tadilat gibi yatırım harcamalarında yıllar itibarıyla artışlar olabilir, bu durum İhraççının giderlerini artırarak finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve sundukları hizmetlerin Akfen GYO'ya benzerliği, İhraççının rekabet gücünü düşürebilir, finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan varlıklarının %83'ü Türkiye'de bulunmakta olup, ülkemizin neredeyse tamamının deprem bakımından yüksek riskli bölge olarak sınıflandırılmasına bağlı olarak İhraççının malvarlıklarının veya projelerinin bulunduğu şehirlerde veya bunların yakın çevresinde meydana gelebilecek şiddetli bir doğal afet Akfen GYO'nun malvarlıklarını, projelerini veya genel olarak gayrimenkul giderlerini ve dolayısıyla mali durumu ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.
- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilecek olup, davaların şirket aleyhine sonuçlanması halinde şirketin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir.
- İhraççının yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir, bununla birlikte İhraççının proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen ilave masrafların ortaya çıkması İhraççının giderlerini artırarak, finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup, söz konusu vergi istisnasının kaldırılması durumunda İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar rakamı daha düşük olacaktır.
- İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup, bu haklar ve sürelerle ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri, döviz kurlarındaki yükseliş ile birlikte artmış ve İhraççının TL cinsinden finansal borçlarındaki artış sonucunda İhraççının finansal durumu ve karlılığı bu durumdan olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir.
- Genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul piyasasındaki değişiklikler, kanuni düzenlemeler ve arz taleplere göre Şirketin portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlendirme rakamları düşebilir, bu durum İhraççının finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

**Akfen**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Nispetiye Bulvarı, Büyükdere Cad. No: 11  
C Blok Kat: 8 Daire: 15  
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul/34398  
Tic. Sicil No: 372815 / Mersis No: 08070037281500000  
Tic. Sicil No: 03400000000

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
Kuşçesme Sokakı, Mecidiyeköy Yolu Caddesi No: 14  
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İS/İTAL  
Tic. Sicil No: 279925 / Mersis No: 08070037281500000  
Tic. Sicil No: 03400000000  
Tic. Sicil No: 0478 0036 7870 0011

- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirketin karşı karşıya kaldığı ve kendisine maddi kayıp veya zarar verebilecek her türlü olaylar için gerekli sigortaları yaptırmamış olması halinde, finansal kaybı oluşabilir, faaliyetlerinde aksama meydana gelebilir.
- Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumların meydana gelmesi ihraççı çalışanlarının yaralanması, ölümü, şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, şirketin ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup, söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, şirketin itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının yurt yatırımlarına ilişkin KYK ile uzun dönemli ve enflasyona endeksli kira kontratları bulunmakta olup, Covid-19 Pandemisi nedeniyle tamamen uzaktan eğitime geçilmesi durumu, kiranın eksik ödenmesi, sözleşmelerin askıya alınması gibi sebeplerle gelir kaybına yönelik bir risk unsuru olarak değerlendirilebilir. Covid-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Covid-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde, ilgili kamu kurumları tarafından turizm hareketliliğine yönelik kısıtlamalar getirilebilir. Bu durumda ihraççının turizm faaliyetlerine bağlı faaliyetleri ve operasyonlarında aksama yaşanabilir, bu durumda İhraççının kira gelirinde düşüş yaşanabilir, karlılığı ve nakit akımı olumsuz etkilenebilir.
- İhraççının finansal borçları ile bir kısım gelirleri arasında döviz kuru riski bulunmakta olup, İhraççının tüm finansal borcu yabancı para cinsinden olmakla birlikte Türkiye'deki varlıklarının bir kısmından TL cinsinden gelir elde etmektedir. Yüksek enflasyonun yanısıra kurda yaşanan volatilitte Şirketin faaliyet ve finansal giderleri üzerinde baskı yaratabilir ve şirket karlılığını olumsuz etkileyebilir.

#### **Rusya'da gerçekleştirilen faaliyetlere ilişkin riskler:**

Rusya'daki ofis ve dört otel binasının yatırımları tamamlanmış olup, bu projelerin bundan sonraki riskleri Rusya Federasyonu'nun ülke riski ile sınırlıdır.

Her ne kadar Rusya Federasyonu son senelerde ekonomisini çeşitlendirmeye yönelik ciddi adımlar atmış olsa bile, günümüz itibarıyla devlet gelirlerinin ciddi bir bölümü emtia satışlarından sağlanmakta olup, özellikle petrol fiyatlarındaki dalgalanmaların ülke ekonomisi ve para birimi olan ruble üzerinde ciddi etkileri vardır. Kreditör banka ile imzalanan protokol ile birlikte Rusya projelerindeki mevcut avro bazlı kredilerin tamamı ile rubleye çevrilmekte olup, rublenin yabancı para birimlerine karşı olası değer kaybetmesi olasılığı ile ilgili döviz riski tamamıyla ortadan kalkacaktır.

2014 yılında, o tarihte Ukrayna sınırları içerisinde olan Kırım'ın Rusya tarafından ilhakı, Ukrayna'nın doğusunda ekonomik olarak ülkenin en önemli bölgelerinden Donbas bölgesinde yaşanan Rusya yanlısı grupların bağımsızlık ilanı istemiyle bölgede yönetimi ele geçirmesi sonrasında Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Topluluğu tarafından Rusya Federasyonu'na

*[Handwritten signature]*  
 Şirketin Adı: ...  
 Ticari Sicil No: 3722 ...  
 Mersis No: 0478 0036 7370 0071

**İNVAFO**  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Mustafa Paşa, Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 14  
 Kat: 8-11 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
 Tel: 0212 339 9260 Fax: 0212 339 8476  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6767  
 Mersis No: 0478 0036 7370 0071



uygulanan ekonomik yaptırımlar, günümüzde halen devam etmektedir. Her ne kadar geçen yaklaşık 7 sene içerisinde Rusya Federasyonu'nun kendi ekonomisi bu yaptırımlara adapte etmeye çalışmış olsa bile, yaptırımlar etkisi ile oluşan ekonomik yavaşlama otel gelirlerini de etkilemeye devam etmektedir.

Rusya'daki emlak pazarının kamu bilgi ve araştırması genellikle gelişmiş ülkelerdeki emlak pazarının benzer verilerine oranla daha az güvenilir ve anlaşılırdır. Bu bilgi eksikliği Rusya'daki emlak pazarının değerini belirlemeyi zorlaştırmaktadır.

### **Türkiye ve Rusya Gayrimenkul Piyasasının Ekonomik Konjoktüre Olan Duyarlılığı**

Geçtiğimiz yıllarda yaşanan finansal krizler ve 2020 yılı başından itibaren etkisini gösteren Covid-19 Pandemisi sonucu küresel ekonomik gerileme, Türkiye ve Rusya gayrimenkul piyasası da dahil olmak üzere birçok ekonomik faaliyeti etkileyen ekonomik belirsizlik, tüketim ve yatırım planlarında da belirsizliğe neden olmuştur. İşsizlik oranının artışı nedeniyle ortaya çıkan gelir düşüklüğü, tüketicilerin alım gücünün düşmesine ve otel konaklama ihtiyaçlarını ertelemelerine sebep olmuş, dolayısıyla bu belirsizlik otel işletmelerinin gelirlerini düşürmüştür.

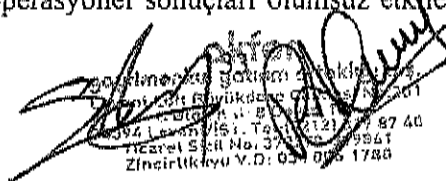
Türkiye'deki ekonomik durumun kötüye gitmesi halinde Şirketin faaliyetleri, işleri ve finansal durumu da olumsuz olarak etkilenebilecektir.

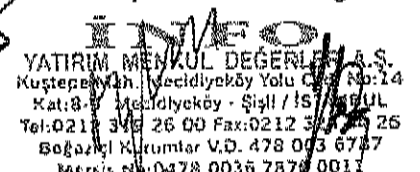
### **Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Faaliyetlerine İlişkin Riskler**

KKTC'de yaşanabilecek doğal afetler, devam eden Covid-19 Pandemisi, halen KKTC'ye uygulanan kısıtlamalarda değişiklikler olması ve oluşabilecek bölgesel veya ülke bazında politik riskler ile dünya genelinde finansal sistemi zora düşürebilecek hareketlerin gerçekleşme riski mevcuttur. Bu durumların meydana gelmesi halinde İhraççının faaliyetleri ve finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

#### **5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler**

- **Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir:** Sektördeki şirketler SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu tebliğe uyulmaması ve aykırı faaliyetlerde bulunulması durumunda İhraççı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu yaptırımlar parasal cezalar olabileceği gibi şirketlerin faaliyetlerinin sonlandırılmasına kadar gidebilir.
- **Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir:** GYO tebliğinde ve sair mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini sınırlayabilir ya da olumsuz etkileyebilir. Sektör şirketleri ayrıca Kurumlar Vergisinden istisnadır. Bununla birlikte gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Yasal mevzuatlarda yapılabilecek değişiklikler ile sektördeki şirketlerin sahip olduğu vergi istisnaları ve muafiyetleri ortadan kalkabilir. Buna bağlı olarak sektördeki şirketlerin operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir ve şirketlerin karlılığı

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8 Mecidiyeköy - Şişli / İS/34097  
Tel:0212 349 26 00 Fax:0212 349 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 093 6787  
MERSİ No: 08270003678780011

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8 Mecidiyeköy - Şişli / İS/34097  
Tel:0212 349 26 00 Fax:0212 349 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 093 6787  
MERSİ No: 08270003678780011

olumsuz etkilenebilir.

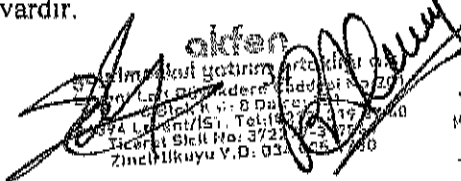
- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye’de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- Şirketin hali hazırda faaliyet gösterdiği ülkeler arasında olan Türkiye ve Rusya otel pazarında yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst üste bu gruplar tarafından açıklanan yatırım planlarının gerçekleşmesi sektördeki karlılık üzerinde bir baskı yaratabilir.
- Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansiyabilir.

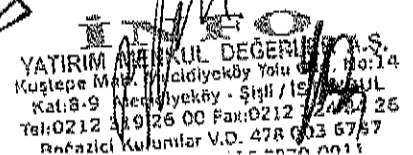
### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

#### 5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

6362 sayılı SPKn.’nın 19’uncu maddesi hükmü ve SPK’nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.
- Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.
- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Kar payı, anılan Tebliğ’de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan “net dağıtılabilir dönem karı” ile TTK ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan “net dağıtılabilir dönem karı”ndan düşük olan “net dağıtılabilir dönem karı” olarak dikkate alınır ve SPK mevzuatı dahilinde temettü dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.
- Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilmeye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtımına konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kurumlar Kanununa Tabii Kurumlar  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlıdır.  
No: 2013/110  
Ticaret Sicil No: 272276  
Zincirlikuyu V.D. 03/12/2013

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kurumlar Kanununa Tabii Kurumlar  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlıdır.  
No: 2013/110  
Ticaret Sicil No: 272276  
Zincirlikuyu V.D. 03/12/2013

**Kar Payı Geliri:** Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.

Covid-19 Pandemisi nedeniyle alınan önlemler kapsamında, 17.04.2020 tarihli, 31102 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7244 sayılı “Yeni Koronavirüs (COVID-19) Salgınının Ekonomik ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” uyarınca, kar payı dağıtımına sınırlamalar getirilmiştir.

Bununla birlikte 31.03.2020 tarihinde Ticaret Bakanlığı tarafından kamu iştiraki olanlar hariç, tüm sermaye şirketlerine öz kaynaklarını koruma ve bu doğrultuda 2019 yılı hesap dönemine ilişkin olarak gerçekleştirilecek genel kurul toplantılarında gündeme alınacak nakit kâr payı dağıtım kararlarını %25 ile sınırlı tutma duyurusu yapılmıştır. Kanun’un 12. maddesi kapsamında Türk Ticaret Kanunu’na eklenen geçici madde ile Ticaret Bakanlığı tarafından yapılan duyuru yasalastırılmıştır.

#### 5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. İhraççının tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

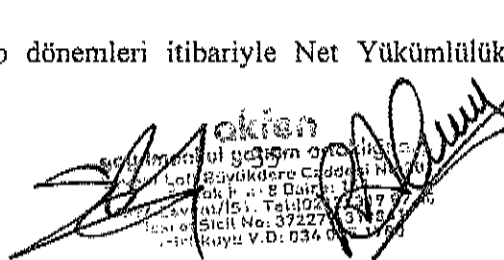
**Sermaye Kazancı:** Zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir. İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

#### 5.4. Diğer riskler:

##### 5.4.1. Sermaye Riski

Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, hazır değerlerin (nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların toplamı) toplam yükümlülüklerden (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranı aşağıdadır:

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. / Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14  
Kat:8-9 / Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 310 76 00 Fax:0212 321 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

(TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Yükümlülükler	2.153.500.007	2.186.009.637	1.703.392.025	1.692.941.170
Hazır Değerler	17.138.993	62.410.680	115.799.314	88.032.049
<b>Net Yükümlülük</b>	<b>2.136.361.014</b>	<b>2.123.598.957</b>	<b>1.587.592.711</b>	<b>1.604.909.121</b>
Özkaynaklar	1.506.293.342	717.955.002	959.543.722	743.995.844
<b>Toplam Kaynak (*)</b>	<b>3.642.654.356</b>	<b>2.841.553.959</b>	<b>2.547.136.433</b>	<b>2.348.904.965</b>
<b>Net Yükümlülük/Toplam Kaynak Oranı</b>	<b>58,6%</b>	<b>74,7%</b>	<b>62,3%</b>	<b>68,3%</b>

(\*) Toplam kaynaklardan yukarıda yer alan hazır değerler tutarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

İhraççının özkaynaklarının önemli bir kısmı duran varlıklarda tutulmaktadır. İhraççının hazır değerleri 2018 yılında 88,0 milyon TL'den 2019 yılında 2018 yılına göre %31,5 artışla 115,8 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2020 yılında 2019 yılına göre %46,1 düşüşle 62,4 milyon TL'ye, 31.03.2021 dönemi itibarıyla da 2020 yılsonuna göre %72,5 düşüşle 17,1 milyon TL'ye gerilemiştir.

İhraççının net yükümlülükleri ise 2018 yılında 1,60 milyar TL iken, 2019 yılında 2018 yılına göre %1,1 oranında sınırlı düşüşle 1,59 milyar TL'ye gerilemiş olup, 2020 yılında 2019 yılında göre %33,8 artışla 2,12 milyar TL'ye, 31.03.2021 döneminde de 2020 yılsonuna göre %0,6 oranında sınırlı artışla 2,13 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının net yükümlülük / toplam kaynak oranı da aynı doğrultuda 2018 yılında %68,3 iken 2019 yılında %62,3'e gerilemiştir. 2020 yılında %74,7 olarak gerçekleşen net yükümlülük/toplam kaynak oranı 31.03.2021 dönem itibarıyla %58,6 seviyesine gerilemiştir. Ortaklığın net yükümlülükleri (toplam yükümlülükler-hazır değerler) 31.03.2021 dönemi itibarıyla 2,13 milyar TL olup, 3,64 milyar TL tutarındaki toplam kaynakları (toplam kaynaklar-hazır değerler) doğrultusunda yükümlülüklerini karşılayamama riski bulunmamaktadır. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

#### 5.4.2. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardan ve banka mevduatlarından kaynaklanmaktadır.

31.03.2021 dönemi itibarıyla ilişkili taraflardan 4.528.948 TL (31.12.2020: 0 TL, 31.12.2019: 0 TL, 31.12.2018: 0 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 12.275.597 TL (31.12.2020: 10.081.741 TL, 31.12.2019: 20.199.891 TL, 31.12.2018: 17.122.673 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 84.015.214 TL (31.12.2020: 75.897.426 TL, 31.12.2019: 42.265.532 TL, 31.12.2018: 35.678.082 TL) diğer alacağı ve bankalarda 17.075.260 TL (31.12.2020: 62.363.182 TL, 31.12.2019: 115.732.170 TL, 31.12.2018: 87.988.207 TL) mevduatı bulunmaktadır.

İhraççının 31.03.2021 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış herhangi bir alacağı bulunmamaktadır.

**İNFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Plaza, Mecidiyeköy Yolu Caddesi No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 511 26 00 Fax:0212 324 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

### 5.4.3. Likidite Riski

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir, İhraççının kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararlı karşılaşılabılır. İhraççının likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	60.561.548	38.211.623	71.088.090	183.109.299
Kısa Vadeli Yükümlülükler	333.798.712	527.514.361	189.083.484	258.829.504
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,18	0,07	0,38	0,71

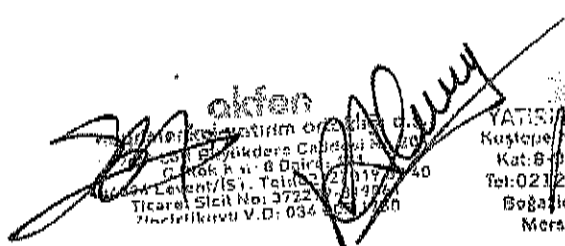
İhraççının türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı 31.03.2021 dönemi itibarıyla 2.767.421.986 TL olup, bu tutarın 125.365.355 TL'si 3 aydan kısa vadeli, 460.365.286 TL'si 3 – 12 ay vadeli, 1.880.669.531 TL'si 1 – 5 yıl vadeli ve 301.021.814 TL'si 5 yıldan uzun vadeli olup, bu tutarın 2.679.277.666 TL'si finansal borçlanmalar, 22.537.098 TL'si ticari borçlar, 65.607.222 TL'si diğer borçlar ve yükümlülüklerden (parasal kalemler) oluşmaktadır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal borçlanmalarının detayı aşağıda gösterilmektedir.

Finansal Borçlanmalar (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>	<b>225.863.051</b>	<b>466.026.364</b>	<b>155.376.391</b>	<b>135.536.556</b>
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları (*)	0	237.392.730	0	0
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	209.994.846	219.198.912	145.277.221	135.536.556
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmalarının Kısa Vadeli Kısımları	15.868.205	9.434.722	10.099.170	0
<b>Uzun Vadeli Finansal Borçlar</b>	<b>1.557.940.060</b>	<b>1.451.107.683</b>	<b>1.349.314.418</b>	<b>1.253.430.591</b>
Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.508.067.279	1.408.484.738	1.105.746.369	1.080.430.470
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları (*)	0	0	202.568.891	173.000.121
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmaları	49.872.781	42.622.945	40.999.158	0
<b>Toplam</b>	<b>1.783.803.111</b>	<b>1.917.134.047</b>	<b>1.504.690.809</b>	<b>1.388.967.147</b>

(\*) Akfen GYO, 17.01.2018 tarihinde 170.000.000 TL tutarındaki paya dönüştürülebilir tahvil ihracını tamamlamış olup, Şirket, 25.12.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile söz konusu tahvil borcunun sermaye artım yöntemi ile pay olarak ödenmesine karar vermiştir. 07.01.2021 tarihli SPK onayı ile birlikte 12.01.2021 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. Şirketin ilgili dönemdeki 184.000.000 TL olan sermayesi 243.066.196 TL'ye yükselmiş olup, ilgili sermaye artırımı işlemi 20.01.2021 tarihinde tescil edilmiştir.

Finansal tablo dönemleri itibarıyla banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir.

  
Akfen GYO  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat:14  
Kat:8 0 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 00  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 002 6789  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

Para Birimi (31.03.2021)	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	%6,00	97.013.749	135.679.356	812.542.725	948.222.081
Avro (2) (*)	%6,00	26.215.390	37.338.154	218.893.687	256.231.841
Avro (3) (*)	%6,00	13.275.743	16.778.179	112.980.265	129.758.444
Avro (4) (*)	%6,00	39.272.133	20.199.157	363.650.602	383.849.759
<b>Toplam</b>			<b>209.994.846</b>	<b>1.508.067.279</b>	<b>1.718.062.125</b>

Para Birimi (31.12.2020)	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	%6,00	96.954.185	116.353.366	757.000.242	873.353.608
Avro (2) (*)	%6,00	26.206.467	35.404.852	200.660.381	236.065.233
Avro (3) (*)	%6,00	13.268.521	15.448.233	104.073.278	119.521.511
Avro (4) (*)	%6,00	44.265.955	51.992.461	346.750.837	398.743.298
<b>Toplam</b>			<b>219.198.912</b>	<b>1.408.484.738</b>	<b>1.627.683.650</b>

Para Birimi (31.12.2019)	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	%6,00	96.539.130	86.320.584	555.722.551	642.043.135
Avro (2) (*)	%6,80	26.354.526	23.704.980	151.568.428	175.273.408
Avro (3) (*)	%6,80	13.185.403	11.632.004	76.058.834	87.690.838
Avro (4) (*)	%6,80	52.027.819	23.619.653	322.396.556	346.016.209
<b>Toplam</b>			<b>145.277.221</b>	<b>1.105.746.369</b>	<b>1.251.023.590</b>

Para Birimi (31.12.2018)	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	%6,80	103.960.431	83.367.903	543.305.575	626.673.478
Avro (2) (*)	%6,80	28.162.843	21.864.349	147.901.270	169.765.619
Avro (3) (*)	%6,80	14.082.765	10.693.315	74.197.593	84.890.908
Avro (4) (*)	%6,80	55.513.772	19.610.989	315.026.032	334.637.021
<b>Toplam</b>			<b>135.536.556</b>	<b>1.080.430.470</b>	<b>1.215.967.026</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. Şirketin kredi faiz oranı 31.03.2021 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)'dur.

(1) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımları devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup, kredi kullanımı 18.03.2015 tarihinde gerçekleşmiştir.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

**Akfen**

Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy Yolu C/14 Kat:9  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Ticaret Sicil No: 272274  
Zincirliköy V.D. 034 003 7980

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy Yolu C/14 Kat:9  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Ticaret Sicil No: 272274  
Zincirliköy V.D. 034 003 7980

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehnedilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinden 53.562.400 adedi kredi veren lehine rehnedilmiştir.

(2) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 2 yılı anapara geri ödemesiz 30.000.000 Avro tutarında 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup, kredi kullanımı 06.11.2015 tarihinde gerçekleşmiştir.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin 14.020.444 adedi kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.

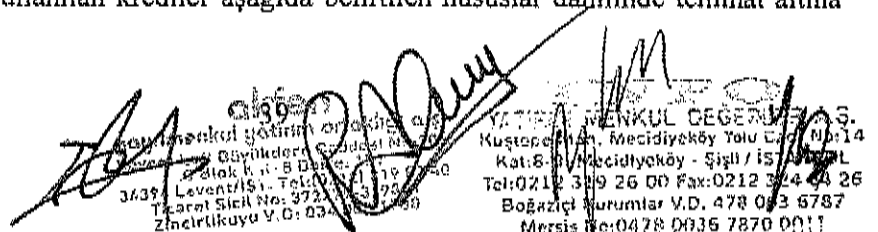
(3) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 15.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup, kredi kullanımı 06.11.2015 tarihinde gerçekleşmiştir.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin 7.010.222 adedi kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

(4) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan HDI'ya ve Akfen GT'nin bağlı ortaklığı olan RHI ve RPI'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere toplam 59.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup, kredi kullanımı 06.11.2015 ve 17.11.2015 tarihlerinde gerçekleşmiştir.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:



**AKFEN GYO**  
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
 Akfen Holding'in bağlı ortaklığı  
 Akfen Holding'in 8. Daire Kat: 8  
 34394 Levent/İSİ - Tel:0212 363 79 50  
 Ticaret Sicil No: 273423  
 Zincirlikuyu V.D: 23.11.2009

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
 Kuşçesme Mah. Mecidiyeköy Yolu Etiler Kat: 8  
 Mecidiyeköy - Şişli / İSİ - Kat: 8  
 Tel:0212 369 26 00 Fax:0212 369 44 26  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 093 6787  
 Mersis No:0478 0936 7870 0011

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin 20.563.318 adedi kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- HDI, RHI ve RPI şirketlerinin hisseleri kredi veren lehine rehnedilmiştir.
- Akfen GT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
- Akfen GT'nin kullandığı kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı nakit teminat olarak tutulmaktadır.
- 31.03.2021 ilgili nakit teminat kredi borcu ile kapatılmış olup, 31.12.2020 tarihi itibarıyla kalan tutar 5.770.210 Avro'dur.
- Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Akfen GYO'ya ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

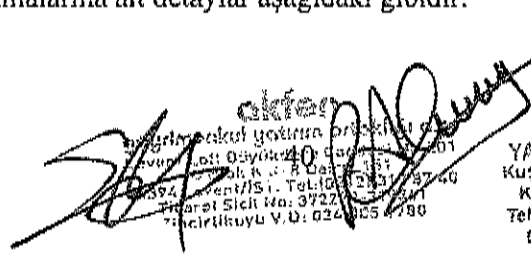
İhraççı ve iştiraklerinin yeni yatırımlarının finansmanı, mevcut finansal borçlarının refinansmanı amacıyla, 2015 yılında Credit Europe Bank NV Hollanda, Credit Europe Bank Ltd Rusya ve Fibabanka'dan toplam 220.000.000 Euro'luk 10 yıl vadeli kredi finansmanı sağlanmış olup, Covid-19 Pandemisinin turizm sektörü genelinde ve İhraççının otelleri özelindeki negatif etkisi gelirlerde önemli düşüşe sebep olduğundan, ilgili bankalarla mevcut borç tutarı olan 177.728.000 Euro'nun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda sözleşme yapılmıştır. 17.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olan bu sözleşme ile mevcut borcun %37'si vade sonu olan 10. yılın sonunda tek seferde ödenmek üzere ötelenmiş olan yeni kredi ödeme planına göre kredinin faiz oranı %6,00'dır. Ayrıca söz konusu kredilerin Rusya için olan diliminin Ruble bazlı olarak refinanse edilmesi hususunda da kreditorlerle anlaşmaya varılmıştır.

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
1 Yıllan Kısa	209.994.846	456.591.642	145.277.221	135.536.556
1-2 Yıl	236.600.399	216.178.612	337.137.611	126.061.938
2-3 Yıl	236.143.447	218.075.796	151.301.659	288.334.751
3-4 Yıl	627.600.840	585.434.662	154.510.141	129.697.004
4-5 Yıl	407.722.593	388.795.668	372.284.427	133.010.536
5 Yıl ve Üzeri	0	0	293.081.422	576.326.362
<b>Toplam</b>	<b>1.718.062.125</b>	<b>1.865.076.380</b>	<b>1.453.592.481</b>	<b>1.388.967.147</b>

TFRS 16 standardını Akfen GYO, 01.01.2019 tarihi itibarıyla uygulamaya başlamış olup Şirketin 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:

  
**AKFEN GYO**  
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
 Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14  
 Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
 Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 314 24 26  
 Beğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
 Mersis No:0478 0036 7870 0011



(TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
1 Yıllan Kısa	15.868.204	10.292.067	11.916.315	0
1-5 Yıl	61.412.179	61.412.179	61.412.179	0
5 Yıl ve Üzeri	728.851.460	720.744.279	720.744.279	0
Eksi: Gelecek Dönemlere Ait Finansman Gideri	-740.390.857	-740.390.858	-742.974.445	0
<b>Toplam</b>	<b>65.740.986</b>	<b>52.057.667</b>	<b>51.098.328</b>	<b>0</b>

#### 5.4.4. Piyasa Riski

##### 5.4.4.1. Yabancı Para Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

İhraççı ABD Doları, Avro ve İngilizli Sterlini para birimleri cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır

Yabancı Para Pozisyonu	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Döviz Varlıkları	79.259.174	118.649.897	140.652.740	129.344.138
Döviz Yükümlülükleri	1.777.018.988	1.656.279.225	1.283.656.707	1.229.240.258
<b>Net Döviz Pozisyonu</b>	<b>-1.697.759.814</b>	<b>-1.537.629.328</b>	<b>-1.143.003.967</b>	<b>-1.099.896.120</b>
<b>Kurlarda %20 Artış Olması Halinde Kara Etkisi</b>	<b>-339.551.963</b>	<b>-307.525.866</b>	<b>-228.600.793</b>	<b>-219.979.224</b>

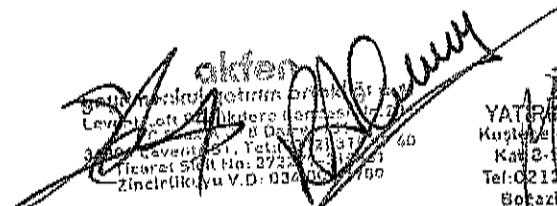
İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır.

##### 5.4.4.2. Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimler piyasadaki fiyatların değişmesine dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. İhraççının faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, değişken faiz oranlı finansal yükümlülüklerine bağlıdır.

Faiz Pozisyon Tablosu	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>				
Finansal Varlıklar	2.453.865	8.451.225	114.936.430	87.038.564
Finansal Yükümlülükler	0	237.392.730	811.549.346	1.388.967.147
<b>Toplam</b>	<b>2.453.865</b>	<b>245.843.955</b>	<b>926.485.776</b>	<b>1.476.005.711</b>
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>				
Finansal Varlıklar	3.997	52.527.238	0	0
Finansal Yükümlülükler (*)	1.718.062.125	1.627.683.650	642.043.135	0
<b>Toplam</b>	<b>1.718.066.122</b>	<b>1.680.210.888</b>	<b>642.043.135</b>	<b>0</b>

(\*) Akfen GYO'nun kredi faiz oranı 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)'dur.

  
**AKFEN**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Kuruluş Mh. Mecidiyeköy Yolu C.2, No:14  
 Kat:8-D, Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul / TÜRKİYE  
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
 Mersis No: 0478 0036 7870 0011

İhraççının 31.03.2021 finansal tablo dönemi itibariyle 2.453.865 TL (31.12.2020: 8.451.225 TL, 31.12.2019: 114.936.430 TL, 31.12.2018: 87.034.564 TL) sabit faizli, 3.997 TL (31.12.2020: 52.527.238 TL, 31.12.2019: 0 TL, 31.12.2018: 0 TL) değişken faizli finansal varlığı, 1.718.062.125 TL (31.12.2020: 1.627.683.650 TL, 31.12.2019: 642.043.135 TL, 31.12.2018: 0 TL) değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmaktadır. 31.03.2021 döneminde faiz oranları 100 baz puan daha yüksek olsaydı ihraççının vergi öncesi karı 276.934 TL daha az olacaktı.

#### 5.4.5. Makroekonomik Riskler

- Başta gelişmiş ülke merkez bankalarının parasal genişleme ve faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının ve geleceğe ilişkin beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir.
- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

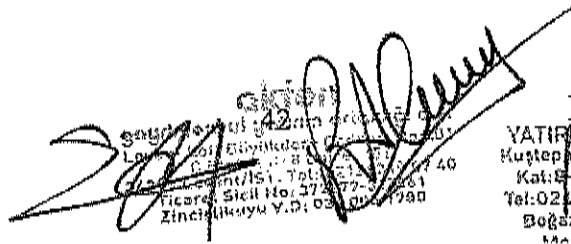
#### 5.4.6. Pandemi Riski

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi turizm ve gayrimenkul sektörleri de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum ortaya çıkarmaktadır. 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere’de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır.

Aşılama gecikme ve mutant virüslerin yaygınlaşması turizm sektöründe daralmaya ve Akfen GYO bünyesindeki otellerin doluluk oranlarında gerileme, buna mukabil gelirlerde azalışa neden olabilir.

Son dönemde finansal piyasalar COVID-19’a karşı geliştirilen aşılarla yönelik olumlu gelişmeler ile başlayan aşılama faaliyetleri, artan vaka sayıları ve dünya genelinde açıklanan makroekonomik verilerle yön bulmuştur. Gelişmiş ekonomilerde destekleyici para ve maliye politikaları korunurken, açıklanan veriler küresel ekonominin artan vaka sayılarıyla bir miktar hız kesmiş olabileceğine işaret etmiştir. COVID-19’a karşı geliştirilen aşılarla yönelik olumlu haberler orta vadede salgının kontrol altına alınma ihtimalini güçlendirmektedir. Uluslararası kuruluşlar bu gelişmeler sonrası küresel görünüme ilişkin beklentilerini bir miktar iyileştirse de risklerin sürdüğünü hatırlatmaktadır.

- Bu kapsamda Covid-19 Pandemisinin etkilerini devam ettirmesi veya artırması ile birlikte Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek yeni salgın hastalıklar ve pandemik gelişmeler, önümüzdeki dönemlerde yaşanabilecek yeni gelişmeler ve devlet politikaları kapsamında getirilecek yeni düzenlemeler İhraççının faaliyetlerine olumsuz yansiyebilir.

  
Akfen GYO  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. / Mecidiyeköy Yolu Kat: 9 No: 16  
Kadıköy / İstanbul / Türkiye  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 314 84 16  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 006 6787  
Mersis No: 08170 0036 1870 0011

- İhraççının personellerinin söz konusu salgın hastalıklara yakalanması durumunda İhraççının faaliyetlerinde aksama ve duraksamalar yaşanabilir.

#### 5.4.7. Ana pay sahipleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski

Sermaye artırımı sonrası İhraççının ana pay sahipleri olan Hamdi Akın ve Akfen Holding, Ortaklık sermayesinin önemli bir kısmını kontrol etmeye devam edecektir.

İhraççının yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu, ikisi C grubu ve ikisi D grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmekte olup, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı sağlayan 1.000 adet A ve 1.000 adet D grubu payların tamamı, 1.000 adet C grubu payların ise 999 adedi Hamdi Akın'a aittir. Bu nedenle yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, temettü dağıtımı ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemleri bu doğrultuda kontrol edebileceklerdir. Hakim ortağın çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda verecekleri kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

## 6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

#### 6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Büyükdere Cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8, Levent, Şişli-İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	372279-0

#### 6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Akfen GYO, 25.06.1997 tarihinde yurtiçi turizm sektöründe yatırım yapmak amacıyla süresiz olarak Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel) unvanı ile kurulmuş olup, söz konusu kuruluş işlemi 30.06.1997 tarih ve 4321 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirketin nihai unvanı 25.08.2006 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 31.08.2006 tarihli 6632 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

#### 6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Büyükdere cd. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8, Levent, Şişli-İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: +90 (212) 371 87 00

43  
 Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
 Büyükdere Cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8, Şişli-İstanbul  
 Ticaret Sicil No:372279-0  
 Ticaret Sicil Müdürlüğü: İstanbul  
 Sıhhi İşletme V.D. No:1780  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Kuştepe Mah. Mızzızcıyıköy Yolu Cad. No:14  
 Kat:8-B, Nispetiye/Şişli / İSTANBUL  
 Tel:0212 371 87 00 Fax:0212 371 87 06  
 Bona fide Kurumlar V.D. 478 00 / 6787  
 Mersis No:0478 0036 7070 0011

	Faks: +90 (212) 279 62 62
<b>İnternet Adresi</b>	www.akfengyo.com.tr
<b>KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi</b>	akfengyo@hs01.kep.tr

#### 6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

#### 6.2. Yatırımlar:

##### 6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

SPK'nın 04.02.2021 sayılı toplantısında aldığı karar çerçevesinde ihraççının 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'ye artırılmasına, sermaye artışında çıkarılacak yeni payların tahsisli sermaye artırım kapsamında mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, tahsisli satış yöntemi ile Hamdi Akın'a tahsis edilmesine, söz konusu payların Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenen 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden ihraç edilmesine, buna göre 450.000.002,48 TL ihraç tutarı için, 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım işlemi 09.02.2021 tarihinde tamamlanmış olup, Şirket sermayesi, emisyon primli olarak 243.066.196 TL'den 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır.

Bu sermaye artışından elde edilen fon ile Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamı, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerlendirme raporunda belirlenen 265.067.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı'dan ve

KYK'ya 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı Isparta ve Kütahya'da iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımlar A.Ş.'nin paylarının tamamı ise Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerlendirme raporunda belirlenen 242.382.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat'tan satın alınmıştır.

Bu kapsamda Masanda ve Akfen İnşaat'ın satın alınması işlemlerinin finansmanı yukarıda detayları verilen sermaye artırımdan elde edilen özkaynaklar ile sağlanmıştır.

İhraççının bağlı ortaklıklarının finansal tablo dönemleri itibarıyla tamamlanmış olduğu yatırımlara ilişkin detaylar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Masanda tarafından tamamlanan yatırımlar aşağıdaki gibidir.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn €)	İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Bodrum Loft	Muğla	27,5	Temmuz 2020	Özkaynaklar

*(Handwritten signatures and stamps)*

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştoprak Kat: 8/5 Mecidiyeköy Yolu Ca. No: 14  
Kat: 8/5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 324 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 378 000 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

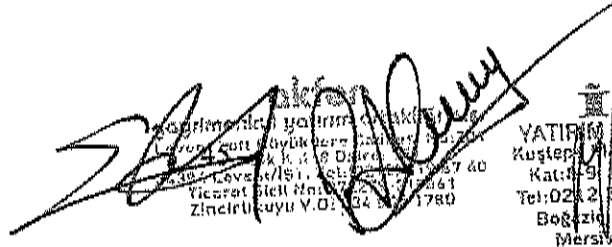
Isparta Yurt Yatırımları tarafından tamamlanan yatırımlar aşağıdaki gibidir.

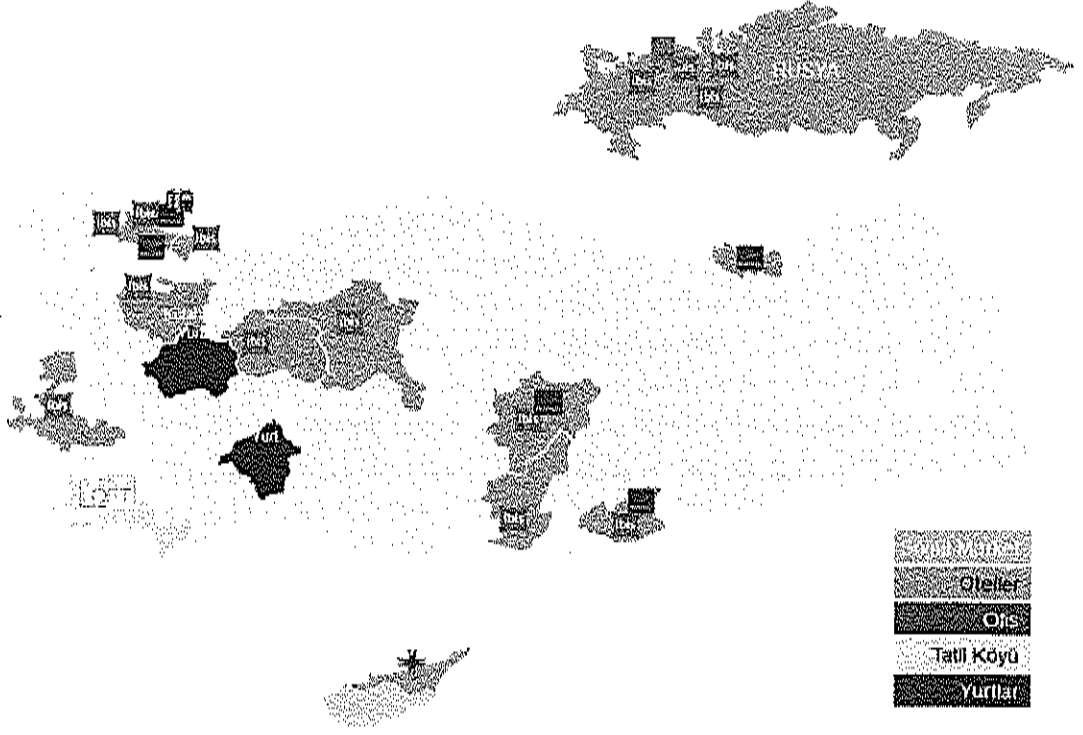
Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn €)	İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Isparta Yurt	Isparta	14,3	Aralık 2018	Özkaynaklar
Kütahya Yurt	Kütahya	10,7	Eylül 2019	Özkaynaklar

TCDD ile, 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 alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olan Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.'ye %51 oranında iştirak edilmesi amacıyla Fıratcan İnşaat'ın tek pay sahibi konumunda olan Sefa Özçelik ile İhraççı arasında 29.03.2021 tarihinde pay satış sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu satın alma işlemi için hazırlatılan değerlendirme raporundaki değer hesapları SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Tebliği ve 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı ilke kararındaki Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında sağlanmıştır. Bu doğrultuda Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak kabul görmüş İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi sonucu bulunan değer, şirket değeri olarak hesaplanmıştır. Değerleme raporunda Şirketin değeri 13.750.000 Euro olarak tespit edilmiş olup, 9,415 olarak kullanılan döviz kuruna göre Fıratcan İnşaat'ın şirket değeri 129.470.000 TL'dir. Fıratcan İnşaat'ın %51'i bu değer üzerinden 66.030.000 TL olarak hesaplanmaktadır. İşlem söz konusu değer üzerinden %11,6 iskonto uygulanarak 58.375.000 TL'den (6.200.000 Euro), 31.03.2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

İhraççının %100 oranında bağlı ortaklığı Akfen GT'nin Hollanda'da kurulu bulunan bağlı ortaklıkları ve Rusya'da bulunan yatırımların sahibi olan %97,89 oranında iştirak ettiği Russian Hotel Investment B.V., %96,37 oranında iştirak ettiği Russian Property Investment B.V. ve %100 oranında iştirak ettiği Hotel Development Investment B.V., İhraççının genel yapısındaki operasyonel maliyetlerin azaltılması, organizasyon yapısının sadeleştirilmesi, faaliyetlerin kolaylaştırılması amacıyla 03.11.2020 tarihinde tasfiye edilmiş, böylece Rusya'daki yatırımların sahibi olan şirketler; Severny Avtovokzal Ltd. 26.01.2021 tarihinde, Yaroslavlinvest Ltd. 05.02.2021 tarihinde, Kaliningradinvest Ltd. 05.02.2021 tarihinde, Samstroykom Ltd. 05.03.2021 tarihinde ve Volgastroykom Ltd. 05.03.2021 tarihinde Rusya resmi makamlarınca tescil edilmiş, böylece direkt olarak Akfen GT'nin bağlı ortaklığı haline getirilmiştir.

Bununla birlikte İhraççı ve bağlı ortaklıklarının bugüne kadar yapmış olduğu yatırımların haritası aşağıda verilmiştir.

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe Mahallesi Mecidiyeköy Yolu Kat:12  
Kat:19 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 083 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011



**6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:**

Fıratcan İnşaat, TCDD ile, 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 alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olup, projenin toplam bedeli KDV dahil 25,3 milyon USD'dir.

Proje kapsamında, yaklaşık 28 bin m<sup>2</sup> toplam proje alanında viyadük, peron, Yüksel Hızlı Tren Binası ve 18 bin m<sup>2</sup> ticari alanlı Söğüt Market inşa edilecektir. 2021 yılında inşaat işlerine başlanacak olup, 2023 yılında tesisin işletmeye açılması planlanmaktadır.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (milyon Euro) (*)	Projenin Başlama Tarihi	Projenin İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Söğüt Market	İstanbul	6,2	2021	2023	Uzun vadeli proje kredisi ve özkaynaklar

(\*) Fıratcan İnşaat'ın sermayesinin %51'ine karşılık gelen satın alma bedeli 6,2 milyon Euro olup, yukarıda bilgileri yer alan projeye yapılacak yatırımın bedeli 20 milyon Euro olarak ön görülmektedir.

**6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:**

TCDD ile, 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 alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olan Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.'ye %51 oranında iştirak

46  
FIRATCAN İNŞAAT  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 14  
Kat: B Blok Kat: 5 Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 343 26 00 Fax: 0212 374 84 26  
Doğaççi Kurumlar V.D. 478 005 6787  
Mersis No: 0428 0036 7876 0011

edilmesi amacıyla Fıratcan İnşaat'ın tek pay sahibi konumunda olan Sefa Özçelik ile İhraççı arasında 29.03.2021 tarihinde pay satış sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu satın alma işlemi için hazırlatılan değerlendirme raporundaki değer hesapları SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Tebliği ve 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı ilke kararındaki Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında sağlanmıştır. Bu doğrultuda Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak kabul görmüş İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi sonucu bulunan değer, şirket değeri olarak hesaplanmıştır. Değerleme raporunda Şirketin değeri 13.750.000 EUR olarak tespit edilmiş olup, 9,415 olarak kullanılan döviz kuruna göre Fıratcan İnşaat'ın şirket değeri 129.470.000 TL'dir. Fıratcan İnşaat %51'i bu değer üzerinden 66.030.000 TL olarak hesaplanmaktadır. İşlem söz konusu değer üzerinden %11,6 iskonto uygulanarak 58.375.000 TL'den (6.200.000 EUR), 31.03.2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu alımın 44.378.444 TL tutarındaki kısmı Şirket ortaklarından Hamdi Akın'dan alınan ve işbu sermaye artırımında mahsuben kullanılacak olan tutardan kalan kısım ise Şirketin özkaynaklarından finance edilmiştir.

SPK'nın 04.02.2021 sayılı toplantısında aldığı karar çerçevesinde İhraççının 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'ye artırılmasına, sermaye artışında çıkarılacak yeni payların tahsisli sermaye artırım kapsamında mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, tahsisli satış yöntemi ile Hamdi Akın'a tahsis edilmesine, söz konusu payların Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenen 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden ihraç edilmesine, buna göre 450.000.002,48 TL ihraç tutarı için, 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım işlemi 09.02.2021 tarihinde tamamlanmış olup, Şirket sermayesi, emisyon primli olarak 243.066.196 TL'den 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır.

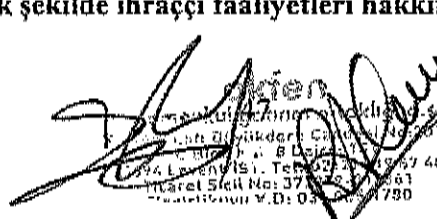
Bu sermaye artışından elde edilen fon ile Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamı, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerlendirme raporunda belirlenen 265.067.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı'dan,

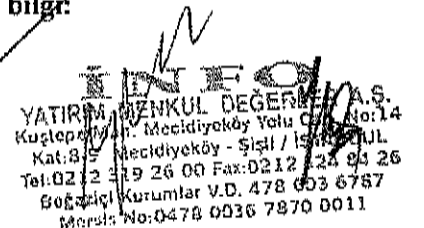
Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı Isparta ve Kütahya'da iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamı ise Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerlendirme raporunda belirlenen 242.382.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmıştır.

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

  
Akfen Yatırımlar A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler Kurumu  
Kuştepe Mahallesi Mecidiyeköy Yolu Kat: 14 No: 14  
Kat: 8/5 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Ticaret Sicil No: 27.222/03081  
Ticaret Sicil No: 27.222/03081  
Ticaret Sicil No: 27.222/03081

  
Akfen Yatırımlar A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler Kurumu  
Kuştepe Mahallesi Mecidiyeköy Yolu Kat: 14 No: 14  
Kat: 8/5 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Ticaret Sicil No: 27.222/03081  
Ticaret Sicil No: 27.222/03081  
Ticaret Sicil No: 27.222/03081  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Akfen GYO'nun ana faaliyet konusu, esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO'ya ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek üzere kurulmuş olup, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştirak etmektedir.

Akfen GYO, 25.06.1997 tarihinde yurtiçi turizm sektöründe yatırım yapmak amacıyla süresiz olarak Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel) unvanı ile kurulmuş olup, söz konusu kuruluş işlemi 30.06.1997 tarih ve 4321 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirketin nihai unvanı 25.08.2006 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 31.08.2006 tarihli 6632 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

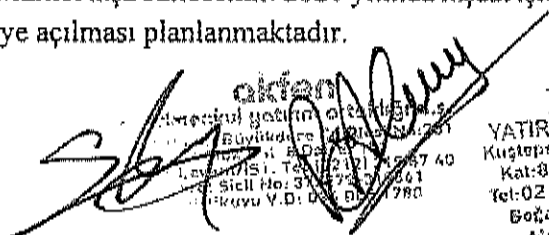
11.05.2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" pay kodu ile Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

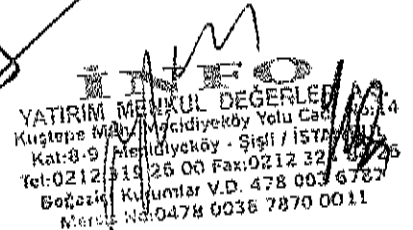
Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım portföyü, Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de Novotel, Esenyurt'ta Ibis Otel, Ankara'da Ibis Otel, Eskişehir'de Ibis Otel, Trabzon'da 5 yıldızlı Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis Otel, Adana'da Ibis Otel, İzmir'de Ibis Otel, Tuzla'da Ibis Otel ve Rusya Yaroslavl'da Ibis Otel, Rusya Samara'da Ibis Otel, Rusya Kaliningrad'da Ibis Otel, Rusya Moskova'da Ibis Otel ve KKTC'de ise beş yıldızlı Merit Park Otel projelerinden oluşmaktadır. Portföyde ayrıca Samara'da ofis binası da yer almaktadır.

Ayrıca bağlı ortaklığı Masanda'ya ait Bodrum'da bir adet 5 yıldızlı tatil köyüne sahip olan İhraççı portföyüne, Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından işletilen Isparta'da 4.032 ve Kütahya'da 3.200 yatak kapasiteli olmak üzere iki öğrenci yurdu da katılmıştır.

Uluslararası zincir otel işletmeciliği alanında dünyanın önde gelen kuruluşlarından Accor ile stratejik ortaklığını sürdüren Akfen GYO, bu işbirliği sonucunda Ibis ve Novotel markaları altında birçok şehir oteli projesi geliştirmiştir. Türkiye, Rusya ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde genel olarak üç, dört ve beş yıldızlı otellerden oluşan toplam 21 otel ve 1 ofis binası ve 2 yurttan oluşan büyüklüğe ulaşan Akfen GYO, inşa süreci tamamlanan otellerinden 19'unu Accor'a uzun dönemli sözleşmelerle kiralamıştır.

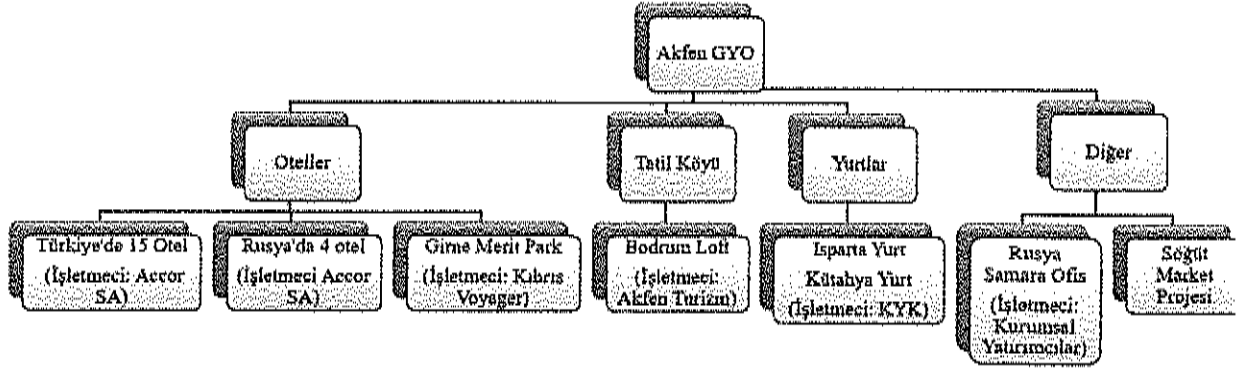
Bununla birlikte İhraççının bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat, TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olup, projenin toplam bedeli KDV dahil 25,3 milyon USD'dir. Proje kapsamında, yaklaşık 28 bin m<sup>2</sup> toplam proje alanında viyadük, peron, Yüksek Hızlı Tren Binası ve 18 bin m<sup>2</sup> ticari alanlı Söğüt Market inşa edilecektir. 2021 yılında inşaat işlerine başlanacak olup, 2023 yılında tesisin işletmeye açılması planlanmaktadır.

  
akfen  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Büyükdere 42. Kat No: 34261  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sicil No: 319793/010001780  
Kuşçusuz V.D. 0212 319 7800

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
Kuşçusuz V.D. 0212 319 7800  
Kat: 8-9 / Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 321 07 25  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Merkezi No: 0478 0036 7870 0011



İhraççının portföyünde yer alan varlıklara ilişkin detaylı bilgiler aşağıda yer almaktadır.



Niteliği	Varlık	Kapasite	Açılış Tarihi	Gerçekleşen Yatırım (Euro)
Oteller	Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	208/228 Oda	Mart 2007	23.100.000
	Ibis Otel Eskişehir	108 Oda	Nisan 2007	4.600.000
	Novotel Trabzon	200 Oda	Ekim 2008	22.000.000
	Novotel ve İbis Otel Gaziantep	92/177 Oda	Ocak 2010	16.200.000
	Novotel ve İbis Otel Kayseri	96/160 Oda	Mart 2010	12.200.000
	Ibis Otel Bursa	200 Oda	Kasım 2010	8.900.000
	Ibis Otel Adana	165 Oda	Eylül 2012	9.700.000
	Ibis Otel Esenyurt	156 Oda	Ocak 2013	8.000.000
	Ibis Otel İzmir Alsancak	140 Oda	Haziran 2013	6.500.000
	Ibis Otel Ankara Airport	147 Oda	Eylül 2014	8.800.000
	Novotel Karaköy	200 Oda	Şubat 2016	35.600.000
	Ibis Otel Tuzla	286 Oda	Nisan 2017	16.000.000
	Merit Park Otel	286 Oda	Nisan 2007	33.900.000
	Ibis Otel Yaroslavl	177 Oda	Eylül 2011	16.100.000
	Ibis Otel Samara	204 Oda	Mart 2012	14.700.000
	Ibis Otel Kaliningrad	167 Oda	Ağustos 2013	15.000.000
Ibis Otel Moskova	317 Oda	Temmuz 2015	33.000.000	
Ofis	Samara Ofis	4.637 m <sup>2</sup>	Mart 2012	7.300.000
Tatil Köyü	Bodrum Loft	92 Oda	Temmuz 2020	42.000.000
Yurtlar	Isparta Yurt	4.032 yatak	Aralık 2018	7.700.000
	Kütahya Yurt	3.200 yatak	Eylül 2019	8.700.000
Diğer	Söğüt Market Projesi	~ 28.000 m <sup>2</sup>	2023 (Planlanan)	6.200.000

Şirketin elde ettiği gelirlerin ana başlık olarak kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

*(Handwritten signature and stamp)*

**AKFEN GYO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuşçesmez Mah. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No:14  
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 374 24 26  
Borçlulu Kurumlar V.D. 478 000 6787  
Vergi No:0478 0036 7870 0011

Hasılat (TL)	31.03.2021	%	31.03.2020	%	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Otel Kira Gelirleri	22.156.653	83,2	18.969.944	88,4	61.195.278	94,0	109.063.927	22,6	98.124.335	100,0
Yurt Gelirleri	4.417.012	16,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Gayrimenkul Satış gelirleri	0	0,0	2.145.360	10,0	3.441.888	5,3	372.511.237	77,3	0	0,0
Diğer	72.354	0,3	355.970	1,7	451.477	0,7	355.971	0,1	0	0,0
<b>Toplam</b>	<b>26.646.019</b>	<b>100,0</b>	<b>21.471.274</b>	<b>100,0</b>	<b>65.088.643</b>	<b>100,0</b>	<b>481.931.135</b>	<b>100,0</b>	<b>98.124.335</b>	<b>100,0</b>

Hasılat veya gelirden kira alınan ve Accor tarafından işletilen 19 otelde 2021 yılı 1. çeyrek ortalama doluluk oranı %41'e (2020 yılı; %33, 2020 yılı 1 Çeyrek; %52; 2019 yılı; %66,8 ve 2018 yılı; %65,4), ortalama oda fiyatı 27 Avro'ya (2020 yılı; 31 Avro; 2020 yılı 1 Çeyrek; 33 Avro, 2019 yılı; 37 Avro ve 2018 yılı; 31,8 Avro) gerilemiştir. 2018 yılında 98,1 milyon TL olarak kira gelirleri 2019 yılında 2018 yılına göre %11,1 artışla 109,0 milyon TL'ye yükselirken, 2020 yılında Covid-19 Pandemisinin de etkisiyle 2019 yılına göre %43,9 düşüşle 61,2 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,8 artışla 22,2 milyon TL'ye yükselmiştir.

Ayrıca İhraççı Bulvar Loft projesi satışlarından 2020 yılında 3,4 milyon TL, 2019 yılında ise 372,5 milyon TL gelir elde etmiştir.

Şirketin 2021 yılının 1. çeyreğinde Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'yi satın alması ile birlikte ilgili döneme ilişkin konsolide mali tablolarında 4,4 milyon TL tutarında yurt kira geliri muhasebeleştirilmiştir.

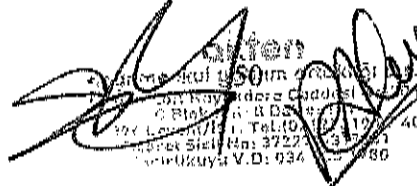
Gayrimenkul portföyü oluşturmak faaliyeti ile işigal eden Akfen GT, gayrimenkul yatırımları yapmak faaliyeti ile işigal eden Akfen Karaköy, turizm yatırımları yapmak ve işletmek faaliyetleri ile işigal eden Masanda, yurt yatırımları yapmak ve kiralamak faaliyetleri ile işigal eden Isparta Yurt Yatırımları ve ikamet amaçlı olmayan binaların inşaat faaliyetleri ile işigal eden Fıratcan İnşaat, İhraççının doğrudan bağlı ortaklığı olup, bununla birlikte Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı da bulunmaktadır.

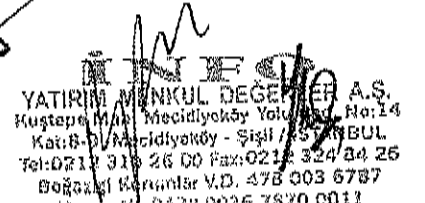
İhraççının %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen GT'nin bağlı ortaklıkları olması sebebiyle Akfen GYO'nun dolaylı bağlı ortakları olan, Yaroslavl Otel Invest Ltd., Samstroykom Ltd., Kaliningrad Invest Ltd., Severny Avtovokzal Ltd. şirketleri Rusya'da otel projesi geliştirmek, Volgastrokom Ltd. şirketi de Rusya'da ofis projesi geliştirmek faaliyeti ile işigal etmektedir.

İhraççının bağlı ortaklıkları Isparta Yurt Yatırımları, Masanda ve Fıratcan İnşaat'ın faaliyetlerine ilişkin detaylı bilgiler aşağıda yer almakta olup, İhraççının diğer tüm bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler ise işbu izahnamenin 8 numaralı "Grup Hakkında Bilgiler" bölümünde yer almaktadır.

#### **Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. (Isparta Yurt Yatırımları)**

Isparta Yurt Yatırımları, 2015 yılında üniversitelerde görevli olan personeller ve öğrenciler için konaklama, barınma, yemek, içmek ve sosyal ihtiyaçların karşılanması amacıyla yurt, yemekhane, sosyal ve ticari alan yatırımlarının yapılması, kiralanması, işletilmesi ve

  
Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 318 26 00 Fax:0212 324 34 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
E-posta: 0212 318 26 00

  
Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 318 26 00 Fax:0212 324 34 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
E-posta: 0212 318 26 00

işletirilmesi amacıyla kurulmuş olup, Şirket güncel durumda Isparta ve Kütahya illerinde yer alan yurtlardan KYK ile yapmış olduğu kiralama sözleşmeleri kapsamında kira geliri elde etmektedir.

2015 yılında Isparta ilinde Maliye Hazinesi'nin sahibi olduğu 178.651 m<sup>2</sup>'lik taşınmaz üzerinde Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş. (Isparta Şehir Hastanesi)'ye 27 yıl süre ile daimi ve müstakil nitelikte üst hakkı tanınmıştır. Isparta Şehir Hastanesi'nin sahip olduğu üst hakkı doğrultusunda 2015 yılında Isparta Yurt Yatırımları ile brüt 67.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan öğrenci yurdunun ve sosyal yaşam merkezinin inşaatı ve yurdun KYK'ya kiraya verilmesine ilişkin 22 yıllık süreyi kapsayacak şekilde bir sözleşme imzalanmıştır. İnşaatın tamamlanmasının akabinde KYK 17.09.2018 tarihi itibarıyla yurda öğrenci alımına başlamıştır. 4.032 yatak kapasiteli yurdun işletmesi 15 yıllık süreyle KYK'ya ait olup Isparta Yurt Yatırımları, KYK'dan düzenli kira geliri elde etmektedir.

Isparta Yurt Yatırımları, 2016 yılında Dumlupınar Üniversitesi'ne ait Kütahya ilinde yer alan 24.878 m<sup>2</sup>'lik arazi üzerine brüt 30.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan özel öğrenci yurdu ve en az 2.500 m<sup>2</sup>'lik sosyal yaşam merkezi inşaatı ile yurdun işletilmesine ilişkin 29 yıl geçerli olacak irtifak hakkı almıştır. 2018 yılında ise KYK ile 15 yıllık süreyi kapsayan kira sözleşmesi imzalanmıştır. Yurt inşaatının tamamlanmasının ardından KYK 07.09.2019 tarihi itibarıyla yurda öğrenci alımına başlamıştır. 3.200 yatak kapasiteli yurt için KYK, Isparta Yurt Yatırımları'na düzenli kira ödemesi yapmaktadır. Ayrıca Isparta Yurt Yatırımları, yurt içerisinde bulunan sosyal yaşam merkezinde yer alan 1.800 m<sup>2</sup>'lik ticari alanlardan da kira geliri elde etmektedir.

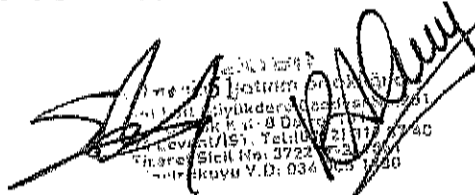
Isparta Yurt Yatırımları, Isparta ilinde yer alan yurdun kullanım hakkına 2042 yılına kadar, Kütahya ilinde yer alan yurdun kullanım hakkına 2045 yılı sonuna kadar sahiptir.

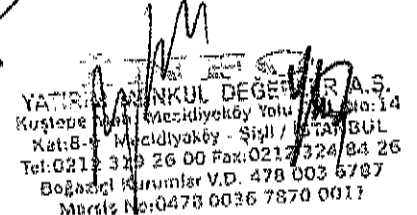
#### **Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. (Masanda)**

Masanda, 2012 yılında turizm sektöründe faaliyet göstermek üzere Ankara'da kurulmuş olup, faaliyet konusu, Turizm Bakanlığı tarafından kendisine tahsis edilmiş, aşağıda detayı bulunan tahsisli arazi üzerinde turizm tesisi işletmeciliği, kiralaması ve çeşitli rezervasyon hizmetlerine ilişkindir.

Masanda bünyesinde Muğla'nın Bodrum ilçesinde, Göl Köy mevkiinde 57.000 m<sup>2</sup>'lik tesis alanının 17.000 m<sup>2</sup>'lik alanında "Bodrum Loft" markası ile 36 adet villa bulunmaktadır. Nisan 2012'de alınan Turizm Belgesi'nde belge sahibinin Masanda, işletmecinin Akfen Turizm ve mülk sahibinin Kültür ve Turizm Bakanlığı olduğu belirtilmektedir.

Bodrum havalimanına 48 km ve Bodrum ilçe merkezine 18 km uzaklıkta bulunan tesisin konaklama bölümü toplamda 92 odadan oluşan Bodrum Loft, istenildiği takdire 36 villa ünitesi olarak da satılabilir olup, villa bazında dağılım 20 adet 2+1, 12 adet 3+1 ve 4 adet 4+1 villa şeklindedir. Lüks segment yaz/kış konaklama tesisi olarak operasyonda bulunabilen Bodrum Loft, aynı zamanda yüzme havuzu ve bahçeler, ortak kullanım alanları, restoran, bar, spor salonu, spa, concierge, özel plaj gibi beş yıldızlı bir otelden beklenen olanakları ve hizmetleri sunmaktadır.



  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuşluk Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8 - Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 339 26 00 Fax:0212 324 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mercez No:0478 0036 7870 0011

Bodrum Loft'un yer aldığı arazi için Masanda, Ekim 2012 tarihinden başlayarak 49 yılına üst kullanım hakkı almış olup, bu arazi üzerindeki yatırım süresinin uzaması nedeni ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan firmaya ilave 6 yıl 2 ay 19 günlük tahsis süresi verilerek üst kullanım hakkının bitiş tarihi 21.12.2067 olarak revize edilmiştir.

Masanda ve Akfen Turizm arasında imzalanan işletme sözleşmesine göre; Bodrum Loft'un tesis işletmeciliği Akfen Turizm tarafından yapılacak, 2021 yılından itibaren önümüzdeki yıllarda tesis faaliyetlerinden elde edilecek gelir ile kira ve sigorta giderleri dahil tüm operasyonel maliyetler Akfen Turizm tarafından karşılanacak, tesis duran varlıkları ve üst hakkını bünyesinde bulunduran Masanda, Bodrum Loft faaliyet karından %95 oranında kira ödemesi olacaktır.

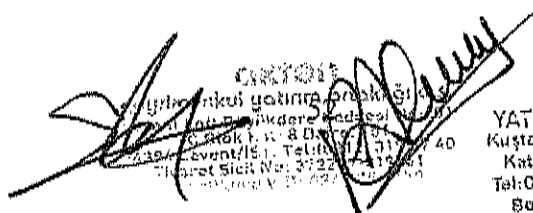
### **Birleşme İşlemleri**

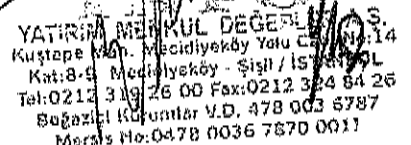
Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ve Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde İhraççı tarafından "devir alınması" suretiyle, İhraççı bünyesinde birleşilmesi,

Bu kapsamda birleşme prosedürünün; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:II, No:23-2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, TTK'nın 136 ve 158. maddeleri arasındaki düzenlemeler ile, KVK'nın 19 ve 20. maddeleri ve 1 seri no.lu KVK Genel Tebliği hükümleri, Ticaret Sicil Yönetmeliği ve ilgili sair mevzuat kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:II, No:23-2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 13. maddesi ile TTK'nın 155. maddesinin 1. fıkrası ile 156. maddesinin 1. fıkrasında öngörülen "Sermaye Şirketlerinin Kolaylaştırılmış Şekilde Birleşmesi" düzenlemeleri usulüne uygun olarak gerçekleştirilmesi hususuna ilişkin İhraççı tarafından 01.06.2021 tarihinde yönetim kurulu kararı alınmış olup, bu hususa ilişkin aynı tarihte KAP açıklaması da yapılmıştır.

### **Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (Fıratcan İnşaat)**

TCDD ile, 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 alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olan Fıratcan İnşaat'a %51 oranında iştirak edilmesi amacıyla Fıratcan İnşaat'ın tek pay sahibi konumunda olan Sefa Özçelik ile İhraççı arasında 29.03.2021 tarihinde pay satış sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu satın alma işlemi için hazırlanan değerlendirme raporundaki değer hesapları SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Tebliği ve 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı ilke kararındaki Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında sağlanmıştır. Bu doğrultuda Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak kabul görmüş İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi sonucu bulunan değer, şirket değeri olarak hesaplanmıştır. Değerleme raporunda Şirketin değeri 13.750.000 Euro olarak tespit edilmiş olup, 9,415 olarak kullanılan döviz kuruna göre Fıratcan İnşaat'ın şirket değeri 129.470.000 TL'dir. Fıratcan İnşaat'ın %51'i bu değer üzerinden 66.030.000 TL olarak hesaplanmaktadır. İşlem, söz konusu değer üzerinden %11,6 iskonto uygulanarak 58.375.000 TL'den (6.200.000 Euro), 31.03.2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

  
ORTOKUL  
Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.  
Kuşatıp Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Ticaret Sicil No: 312247  
Mersis No: 0478 0036 7670 0011

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuşatıp Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 64 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0036 7670 0011

Yüksek Hızlı Tren Garı projesinin toplam bedeli KDV dahil 25,3 milyon USD'dir.

Proje kapsamında, yaklaşık 28 bin m<sup>2</sup> toplam proje alanında viyadük, peron, Yüksek Hızlı Tren Binası ve 18 bin m<sup>2</sup> ticari alanlı Söğüt Market inşa edilecektir. 2021 yılında inşaat işlerine başlanacak olup, 2023 yılında tesisin işletmeye açılması planlanmaktadır.

İhraççı tarafından yayımlanmış izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları ve finansal tablolar gibi belgelerin ya da ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarının incelenmesi suretiyle ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi edinilebilir. İhraççının internet sitesi veya Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) yoluyla ilan etmesi gereken izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları, finansal tablolar gibi belgelere ve ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarına [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr) adresli internet sitesinden ve KAP'tan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılabilir.

**7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:**  
Yoktur.

## 7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

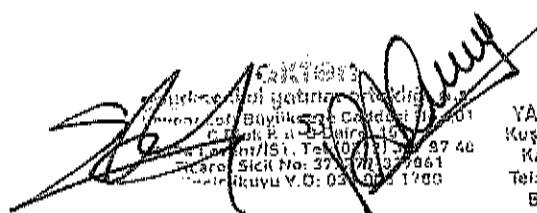
### 7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

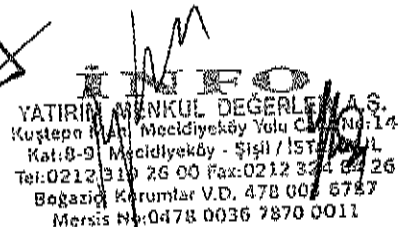
İhraççı gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup, gelirleri turizm sektöründe yaşanan gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir. Bununla birlikte İhraççının bağlı ortaklığı Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. dolayısıyla eğitim ve yurt yatırımları alanlarında da faaliyet gösterilmekte olup, iş bu bölümde gayrimenkul, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, turizm, eğitim ve yurt yatırımları sektörü incelenmiştir.

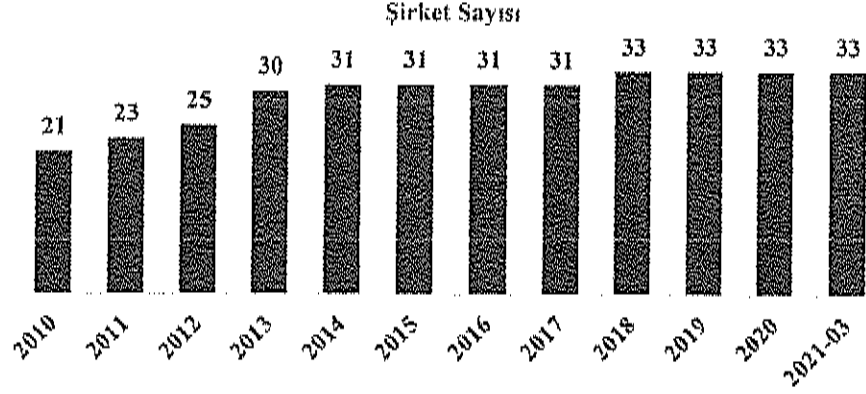
Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak kaydıyla kurulan GYO'ların amacı, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. GYO'lar, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

GYO sektörüne ilişkin bilgiler Turkrating tarafından hazırlanan Nisan 2020 tarihli Türkiye Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü raporundan temin edilmiş olup, son veriler çerçevesinde güncellemeler yapılmıştır.

2010 yılında 21 olan GYO sayısı 2018 yılında 33'e yükselmiş olup, mevcut durum itibarıyla yıllar itibarıyla gelişimi aşağıda yer almaktadır.

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Meclisliköy Yolu Cat. No:14  
Kat:8-9 Meclisliköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 82 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 002 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Meclisliköy Yolu Cat. No:14  
Kat:8-9 Meclisliköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 82 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 002 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011



31.12.2020 dönemi itibarıyla GYO'ların fiyat ve piyasa değerlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, Akfen GYO'nun 894,2 milyon TL'lik piyasa değeri ile, sektördeki payı %1,65'tir.

Ticaret Unvanı	Sembol	Kapanış Fiyatı	Fıllı Dolanım Oranı	Piyasa Değeri (Bin TL)	Fıllı Dolanımdaki Piyasa Değeri (Bin TL)	Hissenin İskonto Oranı (%)
Torunlar GYO	TRGYO	3,90	21%	3.900.000	823.503	56%
Özak GYO	OZKGY	5,10	23%	1.856.400	429.877	47%
Akiş GYO	AKSGY	2,53	44%	1.958.090	862.419	46%
Emlak Konut GYO	EKGYO	2,14	51%	8.132.000	4.119.700	44%
Panora GYO	PAGYO	6,30	40%	548.100	219.007	41%
İş GYO	ISGYO	2,54	41%	2.435.225	996.855	41%
Reysaş GYO	RYGYO	5,45	38%	1.340.700	508.969	36%
Martı GYO	MARGYO	2,75	44%	302.500	133.705	25%
Yeni Gimat GYO	YGGYO	12,43	82%	2.004.710	1.645.584	9%
Alarko GYO	ALGYO	26,16	49%	1.684.704	821.472	7%
Halk GYO	HLGYO	3,21	18%	3.113.700	547.175	-6%
Avrasya GYO	AVGYO	4,06	87%	292.320	254.711	-11%
Vakıf GYO	VKGYO	3,62	31%	1.665.200	508.089	-15%
Atakule GYO	AGYO	2,52	18%	582.120	103.168	-18%
<b>Akfen GYO</b>	<b>AKFGY</b>	<b>4,86</b>	<b>24%</b>	<b>894.240</b>	<b>217.016</b>	<b>-25%</b>
Kiler GYO	KLGYO	2,51	47%	1.556.200	724.771	-28%
Özderici GYO	OZGYO	2,22	49%	555.000	272.238	-34%
Deniz GYO	DZGYO	3,42	24%	513.000	124.756	-38%
Peker GYO	PEKGY	2,61	77%	660.330	505.161	-70%
Yapı Kredi Koray GYO	YKGYO	4,45	45%	178.000	79.263	-112%
Servet GYO	SRVGY	78,40	11%	4.076.800	434.705	-142%
Mistral GYO	MSGYO	4,71	19%	632.174	118.715	-146%
Pera GYO	PEGYO	2,20	96%	196.020	188.087	-163%
Körfez GYO	KRGYO	5,80	22%	382.800	82.949	-219%
Ata GYO	ATAGY	5,51	64%	130.863	84.308	-272%
Doğuş GYO	DGGYO	8,17	5%	2.712.504	148.232	-335%
İdealist GYO	IDGYO	6,80	73%	68.000	49.973	-371%
Sinpaş GYO	SNGYO	4,18	31%	3.649.949	1.125.652	-412%
TSKB GYO	TSGYO	5,75	10%	2.875.000	287.444	-519%
Nurol GYO	NUGYO	7,29	20%	2.150.550	435.668	-552%
Trend GYO	TDGYO	12,57	36%	377.100	135.402	-644%
Akmerkez GYO	AKMGY	64,80	5%	2.414.707	127.327	-906%

*(Handwritten signature and stamp)*

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
 Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu C. No:14  
 Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
 Tel:0212 310 05 00 Faks:0212 2244 26  
 Boğaziçi Kurumlar Y.Đ. 478 003 6787  
 Menkul No:3178 0036 7870 0011

Yeşil GYO	YGYO	1,38	83%	324.460	269.518	-
<b>Toplam TL</b>				<b>54.163.465</b>	<b>17.385.418</b>	
<b>Toplam USD (**)</b>				<b>7.300.249</b>	<b>2.343.238</b>	

Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

(\*) Piyasa değerinin yıl sonu özkaynaklara göre iskontosudur. Eksi değer prim oranıdır.

(\*\*) Döviz kuru TCMB 2020 yıl sonu döviz alış kurudur.

(Kaynak: GYODER Gösterge 2020 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu)

GYO'ların finansal tablo dönemleri itibarıyla özkaynak gelişimlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, Akfen GYO'nun 31.12.2020 dönemi itibarıyla 718,0 milyon TL'lik özkaynakları ile, sektördeki payı %1,32'dir.

<b>GYO'ların Özkaynak Gelişimi</b>			
<b>İliçeret Unvanı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
Emlak Konut GYO	13.083.518.000	13.743.042.000	14.494.008.000
Torunlar GYO	7.613.718.000	8.478.139.000	8.769.917.000
İş GYO	3.556.939.355	3.860.227.078	4.130.953.806
Akış GYO	3.630.805.417	4.020.450.560	3.607.213.978
Özak GYO	1.860.466.108	2.449.632.776	3.494.467.270
Halk GYO	2.275.075.016	2.578.219.682	2.926.488.712
Yeni Gimat GYO	2.082.388.868	2.267.562.306	2.203.188.215
Reysaş GYO	1.149.857.616	1.698.535.301	2.107.707.036
Alarko GYO	1.143.408.257	1.513.116.444	1.810.094.669
Servet GYO	494.732.570	560.731.443	1.687.428.601
Vakıf GYO	981.030.288	1.063.660.615	1.444.475.244
Kiler GYO	1.177.269.300	729.572.000	1.214.701.000
Panora GYO	946.821.397	959.535.895	932.767.169
<b>Akfen GYO</b>	<b>743.995.844</b>	<b>959.543.722</b>	<b>717.955.002</b>
Sinpaş GYO	350.563.705	562.167.565	712.406.784
Doğuş GYO	884.454.554	979.262.620	622.998.844
Atakule GYO	383.350.665	491.326.908	492.594.134
TSKB GYO	258.087.638	310.106.668	464.638.714
Özderici GYO	416.723.929	403.947.165	415.059.765
Martı GYO	329.792.130	314.180.371	403.552.390
Peker GYO	322.578.660	321.505.713	389.005.749
Deniz GYO	248.674.255	264.843.978	371.461.403
Nuroi GYO	-18.538.983	356.770.866	330.047.755
Avrasya GYO	170.819.568	206.125.172	262.871.001
Mistral GYO	209.710.861	248.583.933	256.819.977
Akmerkez GYO	259.105.076	249.324.658	240.134.913
Körfez GYO	100.447.497	113.842.447	120.018.043
Yapı Kredi Koray GYO	78.062.797	81.933.122	83.765.798
Pera GYO	90.190.858	81.969.421	74.407.951
Trend GYO	44.244.173	52.460.108	50.694.286
Ata GYO	43.756.166	36.231.099	35.174.751
İdealist GYO	7.071.227	7.328.630	14.442.137
Yeşil GYO	121.015.722	-30.240.208	-402.464.842
<b>Toplam TL</b>	<b>45.040.136.534</b>	<b>49.933.639.058</b>	<b>54.478.995.255</b>
<b>TCMB Yıl Sonu Alış Kuru</b>	<b>5,28</b>	<b>5,94</b>	<b>7,42</b>
<b>Toplam USD</b>	<b>8.528.713.602</b>	<b>8.406.336.542</b>	<b>7.342.776.404</b>

*(Handwritten signatures and stamps)*

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
 Kuştepe Mah. İnciçayköy Yolu No:14  
 Kat:8-9 Beşiktaş/İSTANBUL  
 Tel:0212 339 26 00 Fax:0212 339 26 26  
 Bögaziç Küçükler V.D. 478 003 6787  
 Merce No:0478 0036 7870 0011

Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

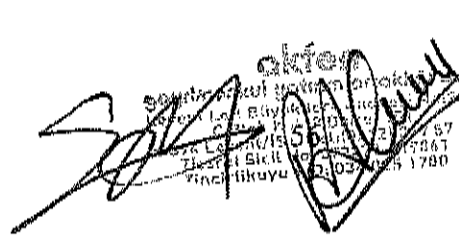
(Kaynak: GYODER Gösterge 2020 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu)

GYO'ların finansal tablo dönemleri itibarıyla aktif toplamı gelişimlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, Akfen GYO'nun 31.12.2020 dönemi itibarıyla 2,9 milyon TL'lik aktifleri ile, sektördeki payı %2,94'tür.

<b>GYO'ların Aktif Toplamı Gelişimi</b>			
<b>Ticaret Unvanı</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Emlak Konut GYO	23.319.270.000	24.185.242.000	28.644.290.000
Torunlar GYO	12.274.439.000	13.720.073.000	13.714.787.000
Akış GYO	5.611.716.967	6.298.884.591	6.104.877.531
Özak GYO	3.572.298.881	4.779.523.374	5.875.358.220
Sinpaş GYO	5.020.175.511	5.290.965.091	5.806.556.401
İş GYO	5.222.332.924	5.716.356.886	5.225.405.467
Halk GYO	2.626.879.485	3.039.209.130	3.514.726.080
Reysaş GYO	2.280.416.105	2.797.660.567	3.488.987.951
Vakıf GYO	1.695.769.583	1.781.467.349	2.928.981.416
<b>Akfen GYO</b>	<b>2.436.937.014</b>	<b>2.662.935.747</b>	<b>2.903.964.639</b>
Servet GYO	982.982.537	1.130.380.497	2.633.369.710
Yeni Gimat GYO	2.109.119.413	2.301.984.960	2.234.541.646
Yeşil GYO	2.265.040.280	2.285.760.316	2.033.990.607
Doğuş GYO	1.835.870.497	1.963.079.100	1.963.246.567
Kiler GYO	2.187.070.536	1.406.889.000	1.852.128.000
Alarko GYO	1.152.290.283	1.531.391.235	1.827.244.961
Nurol GYO	1.781.231.509	1.743.949.491	1.640.071.662
Deniz GYO	563.326.508	848.898.118	1.053.516.529
Panora GYO	956.398.113	969.316.969	958.329.423
Martı GYO	609.751.232	658.878.752	921.286.648
TSKB GYO	509.427.257	575.200.186	603.049.652
Atakule GYO	487.324.309	526.878.523	528.413.783
Peker GYO	526.457.046	542.358.817	508.144.908
Özderici GYO	554.872.641	505.551.447	465.314.478
Akmerkez GYO	265.538.439	258.501.624	265.747.122
Mistral GYO	236.072.425	257.289.455	264.684.696
Avrasya GYO	180.491.366	207.402.098	264.113.051
Körfez GYO	108.177.015	123.484.705	166.389.870
Pera GYO	135.207.980	128.009.298	126.230.164
Yapı Kredi Koray GYO	93.296.774	97.183.978	97.400.240
Ata GYO	100.529.319	90.263.702	86.955.492
Trend GYO	106.365.490	77.319.209	69.362.217
İdealist GYO	10.049.786	16.440.579	29.915.302
<b>Toplam TL</b>	<b>81.817.126.225</b>	<b>88.518.729.794</b>	<b>98.801.381.433</b>
<b>TCMB Yıl Sonu Alış Kuru</b>	<b>5,28</b>	<b>5,94</b>	<b>7,42</b>
<b>Toplam USD</b>	<b>15.492.733.616</b>	<b>14.902.143.063</b>	<b>13.316.626.875</b>

Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

(Kaynak: GYODER Gösterge 2020 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu)

  
Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Kültürçe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 19 26 00 Fax:0212 524 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 403 6787  
Meris No:0478 0036 7870 0011



GYO'ların finansal tablo dönemleri itibarıyla borçluluk rasyolarına ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, 31.12.2020 dönemi itibarıyla sektördeki borçluluk rasyosu %45 iken, Akfen GYO'nun borçluluk rasyosu %75'tir.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu (*)			
Ticaret Unvanı	2018	2019	2020
Avrasya GYO	5%	1%	0,5%
Alarko GYO	1%	1%	1%
Yeni Gimat GYO	1%	1%	1%
Panora GYO	1%	1%	3%
Mistral GYO	11%	3%	3%
Atakule GYO	21%	7%	7%
Akmerkez GYO	2%	4%	10%
Özderici GYO	25%	20%	11%
Yapı Kredi Koray GYO	16%	16%	14%
Halk GYO	13%	15%	17%
İş GYO	32%	32%	21%
TSKB GYO	49%	46%	23%
Peker GYO	39%	41%	23%
Trend GYO	58%	32%	27%
Körfez GYO	7%	8%	28%
Kiler GYO	46%	48%	34%
Servet GYO	50%	50%	36%
Torunlar GYO	38%	38%	36%
Reysaş GYO	50%	39%	40%
Özak GYO	48%	49%	41%
Akiş GYO	35%	36%	41%
Pera GYO	33%	36%	41%
Emlak Konut GYO	44%	43%	49%
Vakıf GYO	42%	40%	51%
İdealist GYO	30%	55%	52%
Martı GYO	46%	52%	56%
Ata GYO	56%	60%	60%
Deniz GYO	56%	69%	65%
Doğuş GYO	52%	50%	68%
<b>Akfen GYO</b>	<b>69%</b>	<b>64%</b>	<b>75%</b>
Nuroi GYO	101%	80%	80%
Sinpaş GYO	93%	89%	88%
Yeşil GYO	95%	101%	120%
<b>Sektör Rasyosu</b>	<b>45%</b>	<b>44%</b>	<b>45%</b>

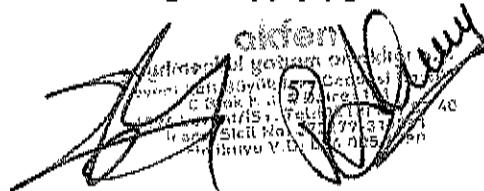
Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

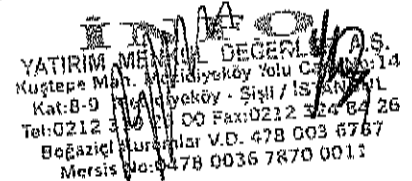
(\*) Toplam Yükümlülükler/Toplam Aktifler

(Kaynak: GYODER Gösterge 2020 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu)

### Gayrimenkul Sektörü:

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, beklenmedik geniş etki alanlı olaylar diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.



  
**AKFEN**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Kuştepe Mah. Akfeniye Köyü Yolu Çarşı No:13  
 Kat:8-9 Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL  
 Tel:0212 320 00 00 Fax:0212 320 00 26  
 Beğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6767  
 Mersis No:0478 0036 7870 0011

Küresel salgından büyük ölçüde etkilenen gayrimenkul sektöründe 2020 yılı sonu itibarıyla 2021 yılında toparlanma için temel atılmıştır. Aşı ile birlikte, salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir.

(Kaynak: GYODER Gösterge 2020 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu)

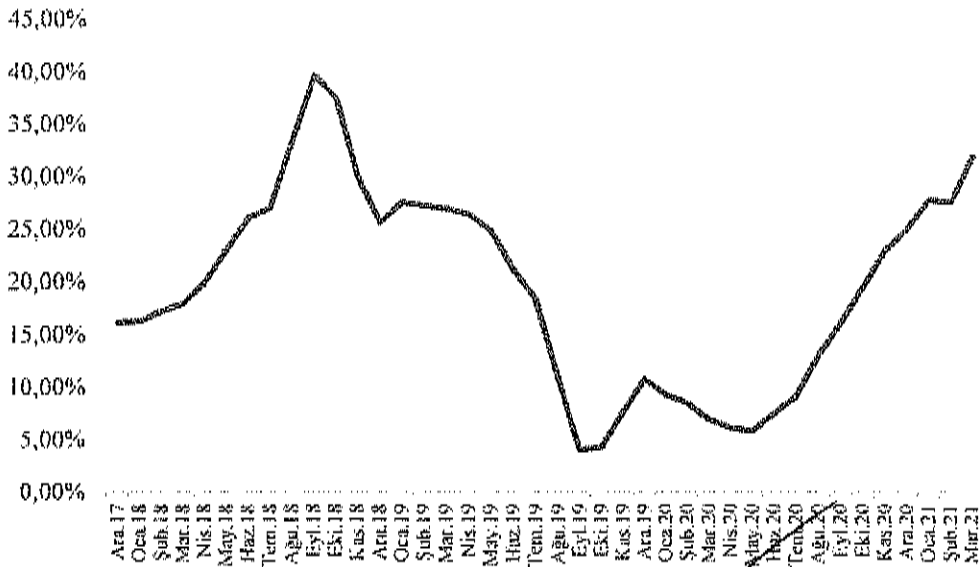
### Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Covid-19 salgınının sektör üzerinde etkilerine karşın GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,4, bilgi ve iletişim faaliyetleri %13,7, tarım sektörü %4,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,8, gayrimenkul faaliyetleri %2,6, diğer hizmet faaliyetleri %2,5 ve sanayi %2,0 arttı. 2020 yılında toplam konut satışları 1.499.316 adet olurken, 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,9 azalışla 263.050 adet olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılının ilk üç ayında birinci el ipotekli konut satış sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %63,5 azalışla 47.216 adet, diğer satış türleri ise %1,9 artışla 215.843 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %25,2 azalışla 80 bin 370, ikinci el konut satışları ise %21,8 azalışla 182 bin 680 olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak: TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Mart-2021-37467>)

Gayrimenkul sektörünün en önemli unsurlarından birisi inşaat ve yapı maliyetleridir. Bu kapsamda inşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,97 artmıştır. İnşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. İnşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %4,89, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,96 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %0,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,36 artmıştır.

### İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı

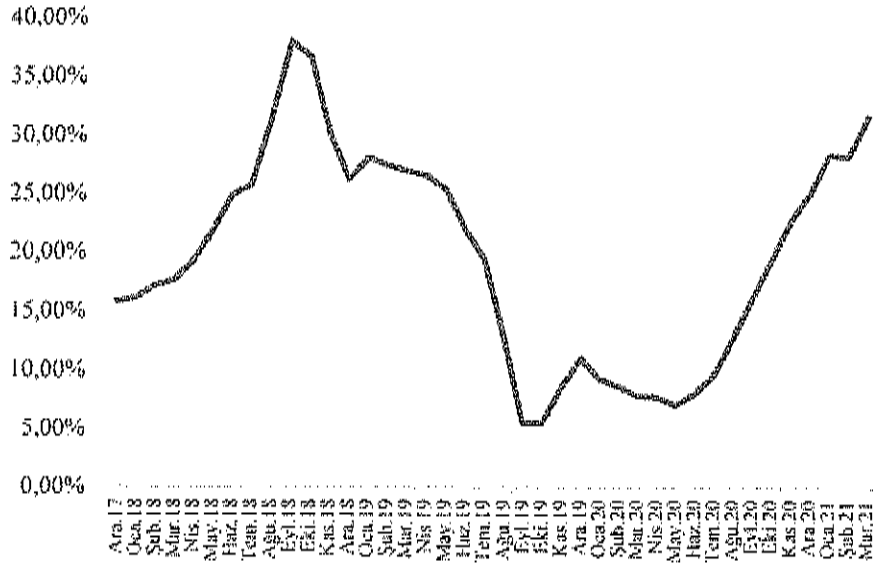


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kustepa Mah. Nispetiye Köyü Yolu C/14  
Kat:8 Beşiktaş / İstanbul  
Tel:0212 350 00 00 Fax:0212 350 00 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Merkezi Tel:0478 0036 7870 0011

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kustepa Mah. Nispetiye Köyü Yolu C/14  
Kat:8 Beşiktaş / İstanbul  
Tel:0212 350 00 00 Fax:0212 350 00 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Merkezi Tel:0478 0036 7870 0011

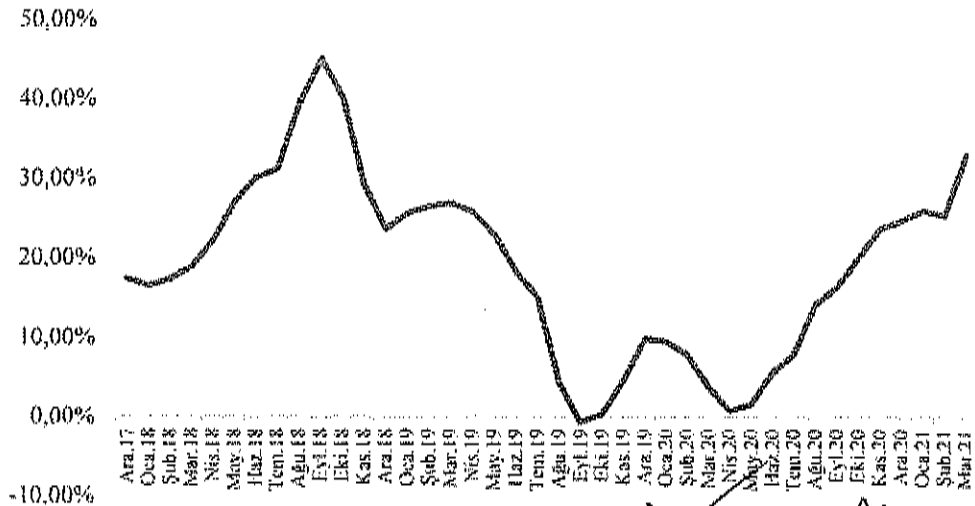
Bina inşaatı maliyet endeksi, 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,18, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,62 artmıştır. Bina inşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. Bina inşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %4,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,42 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %0,24, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,63 artmıştır.

### Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %4,32, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,18 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. Yapı inşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %5,83, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,76 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %0,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,37 artmıştır.

### Bina Dışı Yapılar İçin İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı



*(Handwritten signature and stamp)*

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel:0212 309 80 00 Fax:0212 309 80 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

(Kaynak: TÜİK,

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=mapKrb86s1XdDh8166b6LuuQGkvG7aCo7XQH7uL3IA4TbrgQ5jM7p7Avw/MY/5hR>)

Gayrimenkul sektörünün bir diğer önemli unsuru ise yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleridir. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının bina sayısı, yüzölçümü, değer ve daire sayısı olarak dağılımı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yapı Ruhsatı				
Dönem	Bina Sayısı (adet)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Daire Sayısı (m <sup>2</sup> )
2018	104.509	149.439.529	204.599.639.703	669.165
2019	56.308	74.648.875	120.868.474.256	324.839
2020	95.408	110.975.590	206.828.279.162	547.211
1Ç2020	14.165	17.718.752	30.559.780.299	81.937
1Ç2021	32.832	33.216.760	74.662.112.887	168.447

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre bina sayısı %131,78, yüzölçümü %87,47, değeri %144,31 ve daire sayısı ise %105,58 artmıştır.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk üç ayında toplam yüzölçümü 33,2 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 19,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 7,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,3 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.


Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk üç ayında kullanma amacına göre 23,8 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,4 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

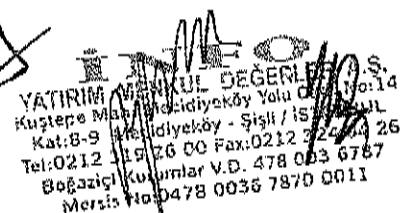
Belediyeler tarafından verilen yapı kullanım izin belgelerinin bina sayısı, yüzölçümü, değer ve daire sayısı olarak dağılımı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi				
Dönem	Bina Sayısı	Yüzölçümü	Değer (TL)	Daire Sayısı
2018	127.117	174.607.255	242.118.772.916	894.240
2019	94.067	150.467.763	244.419.808.576	740.470
2020	77.679	122.013.147	225.274.907.174	599.889
1Ç2020	18.572	31.835.762	55.185.124.365	156.075
1Ç2021	20.900	33.222.231	74.204.909.411	159.294

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanım izin belgelerinin 2021 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre bina sayısı %12,53, yüzölçümü %4,36, değeri %34,47 ve daire sayısı ise %2,06 artmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2021 yılının ilk üç ayında toplam yüzölçümü 33,2 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 18,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe Mah. Beşlediyeköy Yolu C-10 Kat:8-9 Beşlediyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 24 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

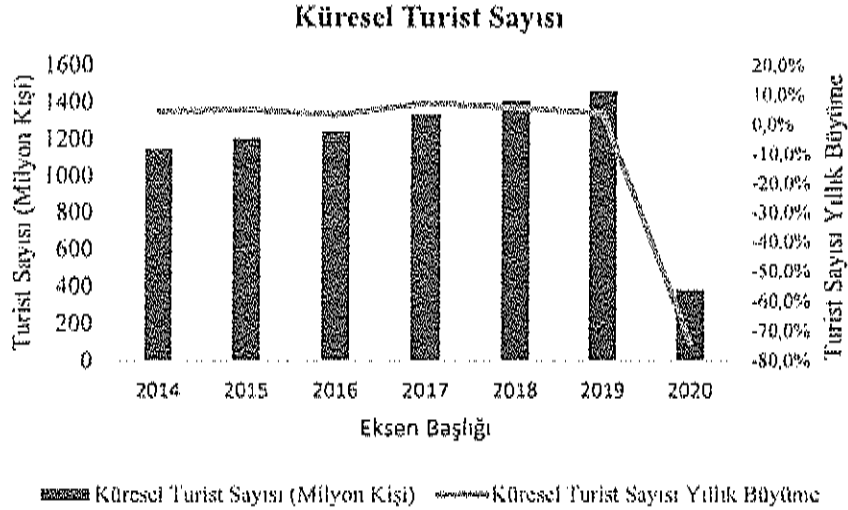
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2021 yılının ilk üç ayında kullanma amacına göre 24,7 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,8 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

(Kaynak: TÜİK, <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=37461>,  
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Aralik,-2020-37460>)

## Turizm Sektörü

### Dünya'da Turizm Sektörü

Sürekli gelişme ve çeşitlenmenin yaşandığı turizm sektörü, dünyada en hızlı gelişen sektörlerin başında gelmektedir. Turizm sektörü küresel ekonominin %10,4'üne katkıda bulunurken, 2018 yılında dünya genelinde istihdamın da %10'u bu sektörden sağlanmaktadır. Dünya Turizm Örgütü'ne göre dünya turizm sektörünün son yıllarda büyüme eğilimi 2019 yılında da devam ederken, turist sayısı bir önceki yıla göre %3,8 artarak 1,46 milyar kişi olarak gerçekleşmiştir. Günümüzde turizm sektörü Covid-19 Pandemisi salgınından en çok etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. Dünya Turizm Örgütü'ne (UNWTO) göre 2020'de küresel turist sayısı 2019 yılına göre %74 azalarak 381 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)

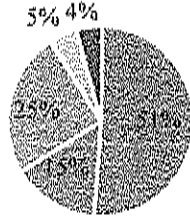


Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)

Küresel turist sayısının 2019 ve 2020 yıllarında bölgelere göre dağılımı aşağıdaki grafiklerde mevcuttur. Bu kapsamda aşağıdaki grafiklerden de görüldüğü gibi 2020 yılında 2019 yılına göre Avrupa ve Amerika bölgelerine olan turist dağılımında artış, Asya ve Pasifik bölgesine olan turist dağılımında azalış olurken Afrika ve Orta Doğu bölgelerinin dağılımı sabit kalmıştır.

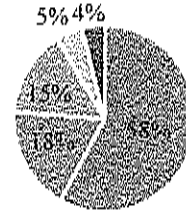
**İNFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. İnönü Bulvarı No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 318 26 00 Fax:0212 318 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 005 6787  
Mersis No:08 38 0036 7870 0011

### 2019 Küresel Turist Sayısı Bölgesel Dağılımı



- Avrupa
- Amerika
- Asya ve Pasifik
- Afrika
- Orta Doğu

### 2020 Küresel Turist Sayısı Bölgesel Dağılımı



- Avrupa
- Amerika
- Asya ve Pasifik
- Afrika
- Orta Doğu

*Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)*

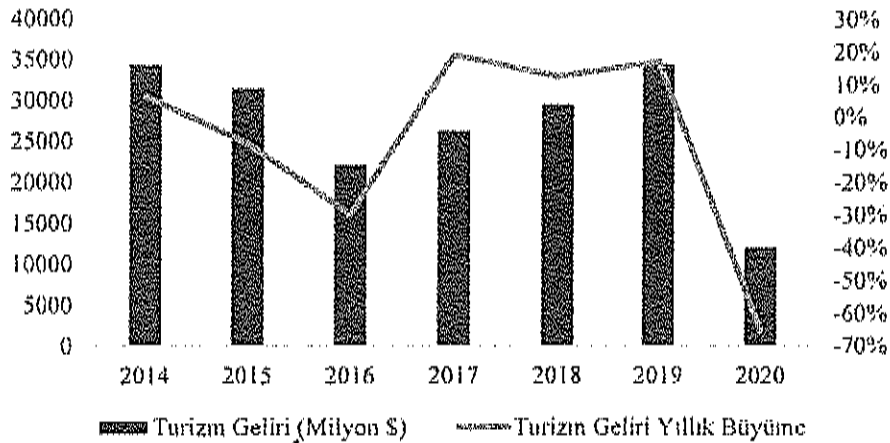
### Türkiye’de Turizm Sektörü

Türkiye’de istihdam ve döviz girdisi sağlayan turizm sektörü ekonominin en önemli ve büyüyen sektörlerinin başında gelmektedir. Türkiye’de 2016-2019 yılları arasında turizm gelirlerinde ve yabancı turist sayısında artış eğilimi gözlemlenmekte olup değişimler aşağıdaki grafiklerde gösterilmiştir. 2019 yılında 34,5 milyar dolar olan turizm geliri 2020 yılında %65,1 azalışla 12,1 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-IV-Ceyrek:-Ekim-Aralik-ve-Yillik-2020-37438>)

2019 yılında 760,7 milyar dolar olan Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYH), 2020 yılında 717,0 milyar dolara gerilemiştir. (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-IV.-Ceyrek:-Ekim---Aralik-2020-37180>)

2019’da turizm gelirlerinin GSYH’ye oranı %4,5 iken 2020 yılında bu oran %1,7 olarak gerçekleşmiştir.

### Turizm Gelirleri



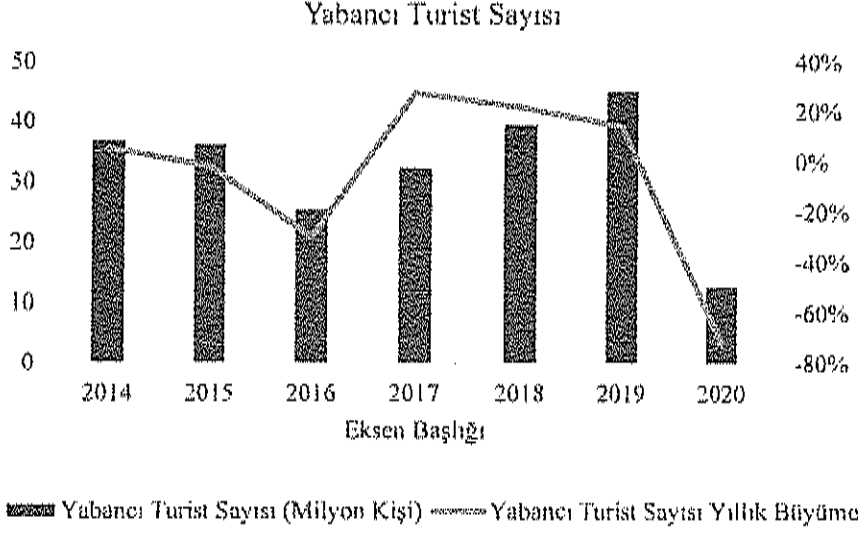
■ Turizm Geliri (Milyon \$)      ■ Turizm Geliri Yıllık Büyüme

*(Handwritten signature and stamp)*

**İNFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8-9 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel:0212 334 26 00 Fax:0212 334 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787

Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=u2dExLrx6ggqIXm83ds8IC5fzAN2j6xtotlIA58HfUxHYOmuhHmvyKzNyCPtyQVV>)

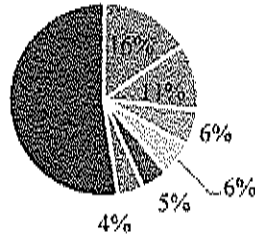


Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=OdIdFbBrr3aYAORL6OUEdMKiYencXITJVpk/UgGzrePCjsk6LGU40myTDHOq8mc>)

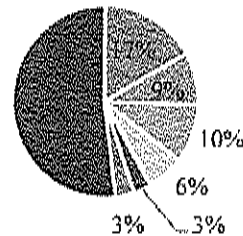
2016-2019 yılları arasında artış gösteren yabancı ziyaretlerinin yoğunlaştığı altı ülke bulunmaktadır. 2019-2020 yıllarında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin neredeyse yarısı Rusya, Almanya, Bulgaristan, İngiltere, İran ve Gürcistan'dan oluşmaktadır. Ünelere göre yabancı turist dağılımı aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

**2019 Yabancı Turist Ülke Dağılımı**



- Rusya
- Almanya
- Bulgaristan
- İngiltere
- İran
- Gürcistan
- Diğer

**2020 Yabancı Turist Ülke Dağılımı**



- Rusya
- Almanya
- Bulgaristan
- İngiltere
- İran
- Gürcistan
- Diğer

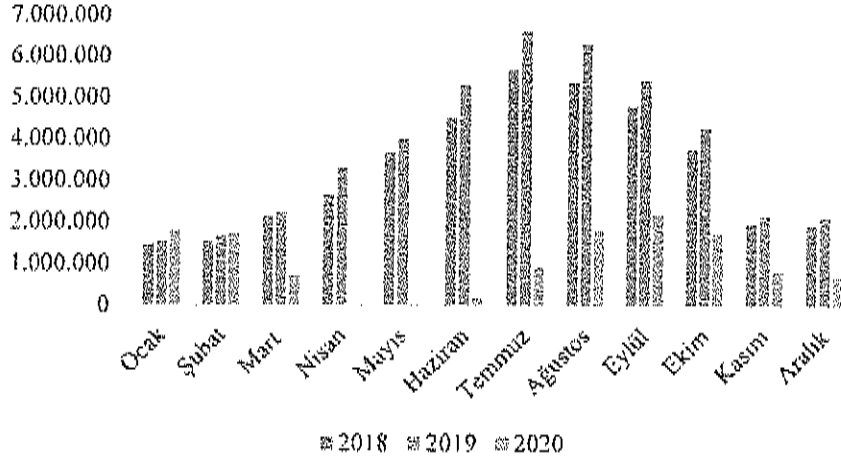
Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=OdIdFbBrr3aYAORL6OUEdMKiYencXITJVpk/UgGzrePCjsk6LGU40myTDHOq8mc>)

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No: 14  
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 311 26 00 Faks: 0212 311 26 01  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 00 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Turizm sektörü yüksek mevsimsellik içeren bir sektör olup, ziyaretçilerin çoğunluğu Haziran ve Eylül ayları arasında Türkiye'ye gelmektedir. Aralık ve Mart ayları arasında Türkiye'ye gelen turist sayısında önemli ölçüde düşüş yaşanmaktadır. Yurtdışından gelen turistlerin dağılımını aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

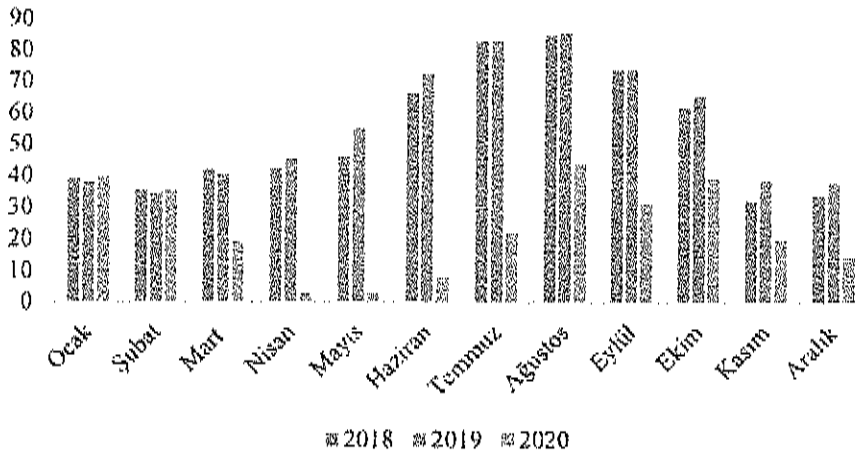
**Aylara Göre Gelen Yabancı Turist Dağılımı**



*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü*  
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/80873.1ocak-2021-haber-bultenixls.xls?0>  
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/72101.sinir-istatistikleri-2019xlsxxlsx.xlsx?0>

Türkiye'de 2018-2020 yılları arasında aylara göre otel doluluk oranları aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

**Doluluk Oranları**

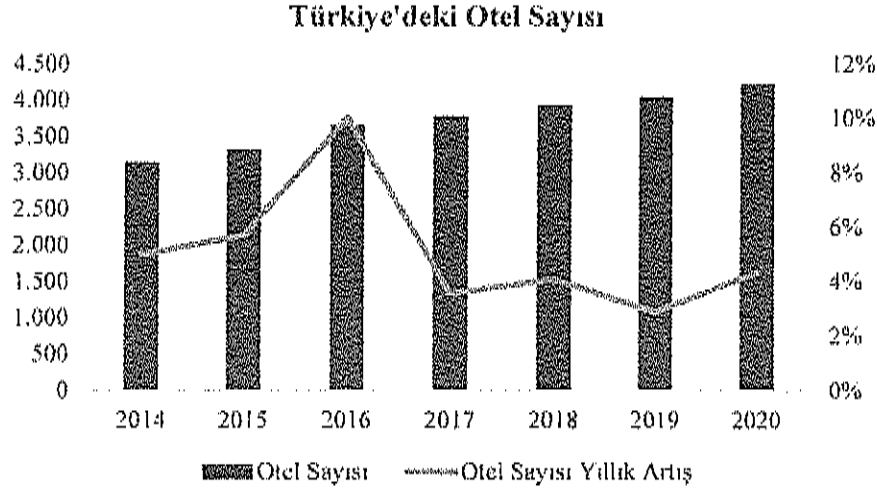


*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü*  
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/71642.2019-yili-isletme-belgeli-konaklama-istatistikleri-bult-rar?0>  
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62270.2018-isletme-belgeli-bultenxlsx.xlsx?0>  
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/80576.aralik-2020-isletme-belgeli-aylik-bultenxlsx.xlsx?0>

*(Signature)*  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Kuştepe Menkul Değerler Yatırım A.Ş.  
 Kat:8-9/ Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
 Yel:0212 319 26 00 FAKS:0212 319 26  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 00 6767  
 Mersis No:0478 0036 7870 0011



Otelcilik sektörü doğrudan turizm endüstrisine bağlıdır. Türkiye bu konuda iyi bir turizm merkezi olup oteller, ekonomik motel ve pansiyonlardan çok üst düzey ve lüks otellere kadar uzanmaktadır. Türkiye’de otel sayısı yıllardır kesintisiz olarak artmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü verilerine göre “Turizm İşletme Belgeli” tesis sayılarının yıllara göre değişimi aşağıdaki grafikte yer almaktadır.



*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü*  
(<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/80129.07012021-tarihi- itibariyle-bakanlik-belgeli-konaklama-.xlsx?0>)

(<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/71490.2019-yili-turizm-isletme-ve-yatirim-belgeli-tesis-istat-.xlsx?0>)

## Yurt Yatırımları Sektör Analizi

### Yükseköğretim Kurumları

Türkiye’de 1990’lı yılların ortalarından itibaren devlet üniversiteleri mevcut kontenjanları nedeniyle yükseköğretim talebini karşılamakta yetersiz kalmış, bu nedenle özel üniversitelerin sayısı önemli oranda artmıştır. Özel üniversitelerin yaygınlaşmaya başlamasına karşın günümüzde yüksek öğrenim eğitiminde halen devlet üniversiteleri ağırlıktadır.

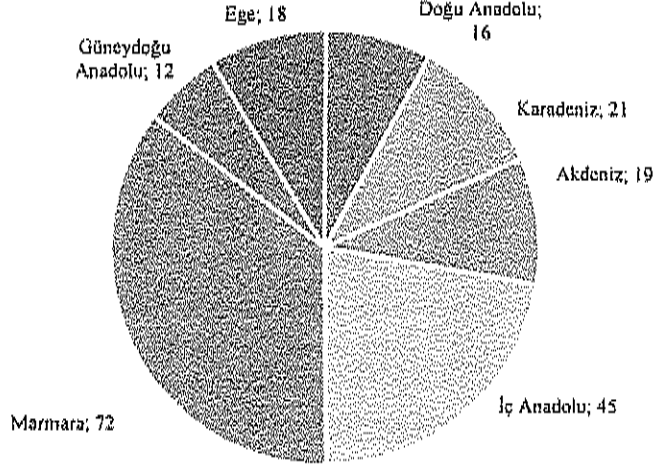
Üniversite çağına gelen nüfusun ve okullaşma oranının artmasının etkisiyle gerek özel gerek devlet üniversitelerinde öğrenim gören öğrenci sayısında yükseliş devam etmektedir. 2016-2020 yılları arası toplam öğrenci sayısının gelişimi değerlendirildiğinde; toplam üniversite öğrencileri içerisinde devlet üniversitelerinde eğitim gören öğrencilerin %92, özel üniversitelerde eğitim gören öğrencilerin ise %8 oranında pay aldığı izlenmektedir. Üniversite sayısına ilaveten ortalama öğrenci kapasitesi bakımından da devlet üniversitelerinin özel üniversitelere kıyasla önde olmasının da dağılımın bu şekilde olmasında rolü bulunmaktadır.

YÖK (Yüksek Öğretim Kurumu) verilerine göre 2020 yılı itibarıyla Türkiye’de 129’u devlet, 74’ü özel olmak üzere toplam 203 üniversite ve 4 adet meslek yüksekokulu bulunmaktadır. Söz konusu üniversitelerin kurulması sürecinde eğitimde fırsat eşitliği ve üniversitelerin şehir ekonomilerinin gelişimine potansiyel katkıları dikkate alınmaktadır.

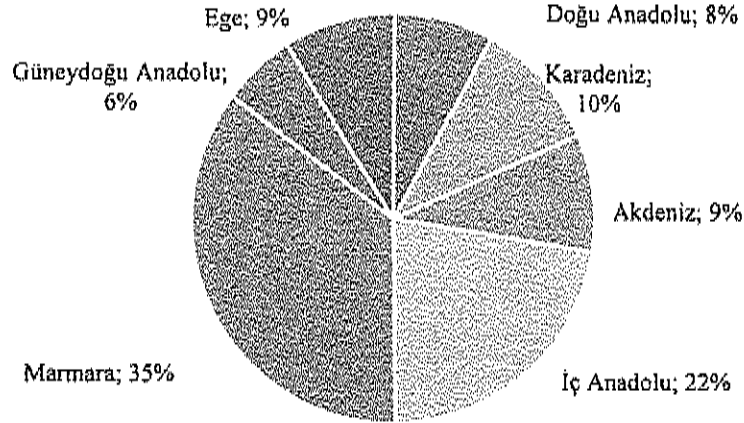
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Kuşçusuz İTİFAK Meclidiyeköy Yolu Cad. No: 4  
Kat: 8 D: 8 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 211 26 00 Fax: 0212 329 8938  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Üniversitelerin bölgesel dağılımı incelendiğinde, Marmara Bölgesi %35'lik pay ile ülkemizdeki en çok sayıda üniversiteye ev sahipliği yapan bölge olarak göze çarpmaktadır. Türkiye'deki toplam üniversite sayıları göz önüne alındığında Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin yüzdelerinin toplam içindeki payının %58 seviyelerinde olduğu izlenmektedir. Bu bölgelerin ön plana çıkmasının sebebi olarak büyükşehirlerin ve özel üniversitelerin çoğunluğunun bu bölgelerde olması sayılabilir.

2020 Yılı Bölgelerine Göre Mevcut Üniversite Sayısı (Adet)



2020 Yılı Bölgelerine Göre Mevcut Üniversite Dağılımı

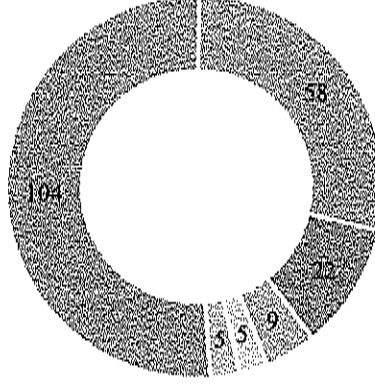


Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

Türkiye genelindeki üniversitelerin iller bazında dağılımına göre; İstanbul, İzmir ve Ankara'da toplam 61 adet özel üniversite, 28 adet ise devlet üniversitesi yer almaktadır. Özel üniversitelerinin %84'ünün İstanbul, İzmir ve Ankara'da yer aldığı, devlet üniversitelerinin ise %22'sinin bu üç büyük şehirde konumlandığı görülmektedir. Ülkemizde bulunan 81 ilin sadece 10 tanesinde özel üniversite bulunmakta olup, devlet üniversitesinin olmadığı şehir ise bulunmamaktadır.

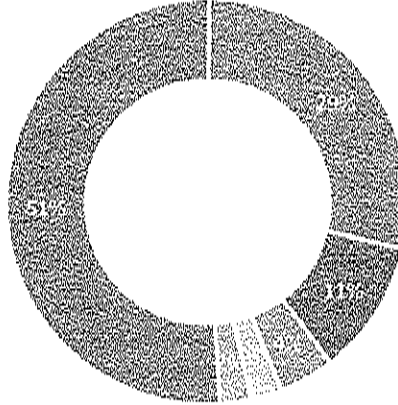
**akfen**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuşçesme Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8-5/ Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 275116 / Mersis No: 081700327511600010  
Tic. Sic. No: 275116 / Mersis No: 081700327511600010  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 033 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

### 2020 Yılı İller Bazında Üniversite Sayısı



« İstanbul « Ankara « İzmir « Antalya « Konya « Diğler

### 2020 Yılı İller Bazında Üniversite Sayısı Dağılımı



« İstanbul « Ankara « İzmir « Antalya « Konya « Diğler

*Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri*

Isparta ilinde özel üniversite bulunmamakla beraber Süleyman Demirel Üniversitesi ve Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi olmak üzere iki adet devlet üniversitesi yer almaktadır. Kütahya ilinde ise yine özel üniversite bulunmazken Kütahya Dumlupınar Üniversitesi ve Kütahya Sağlık Bilimleri Üniversitesi olmak üzere 2 adet devlet üniversitesi yer almaktadır.

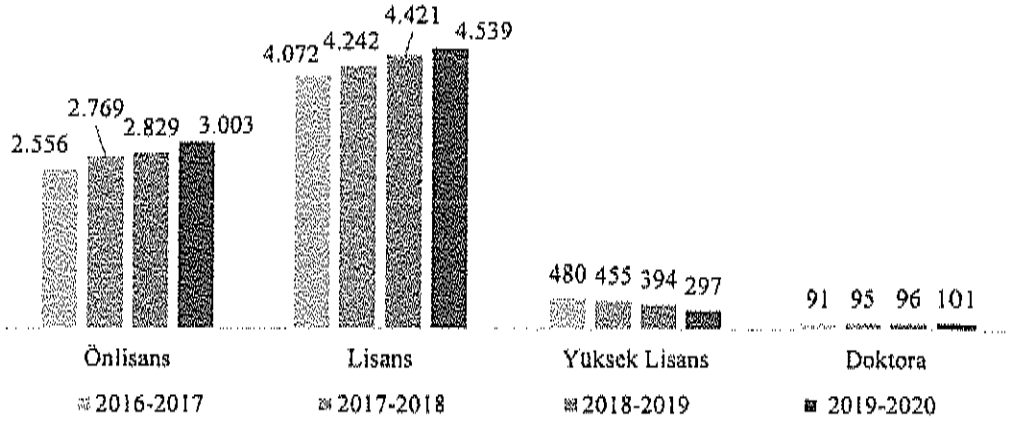
### Yükseköğretim Öğrenci Sayıları

2019-2020 öğretim yılı itibarıyla ülkemizde 7.940.133 yükseköğretim öğrencisi öğrenim görmektedir. Yükseköğretim öğrencileri öğrenim düzeyine göre sınıflandırıldıklarında lisans öğrencilerinin %63'lük payla ilk sırada yer aldıkları görülmektedir. İkinci sırada önlisans öğrencileri yer alırken onları yüksek lisans ve doktora öğrencileri takip etmektedir. 2016 yılından günümüze kadar geçen sürede toplam öğrenci sayısında artış trendi izlenirken, yüksek lisans öğrencisi sayısında azalış seyri izlenmektedir.

*(Handwritten signature and stamp)*

**İİFO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14  
Kat:8-9 Beşiköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 329 06 00 Fax:0212 329 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Kırsal Bulvarı 0478 0036 7879 0011

## Öğrenim Düzeylerine Göre Öğrenci Sayısı (Bin Adet)

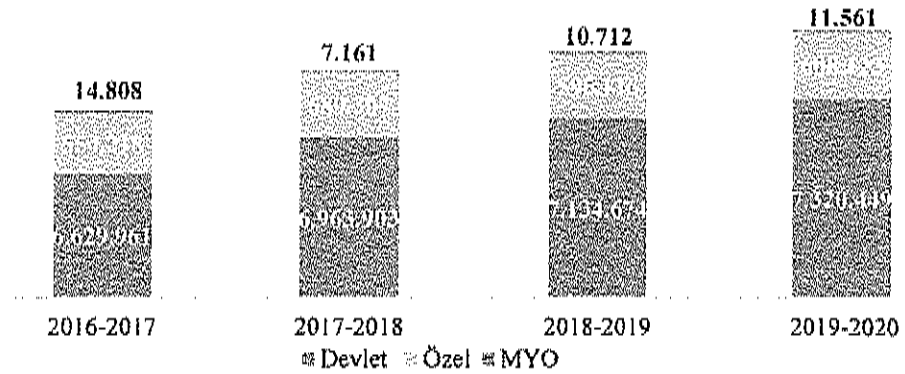


Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

2019-2020 öğretim döneminde özel üniversitelerde öğrenim gören öğrenci sayısı bir önceki yıla göre %2 artarak 608 bin kişi seviyesine ulaşmıştır. Genele bakıldığında, özel üniversitede öğrenim gören öğrenci sayısında artış eğilimi izlense de özellikle son iki yılda artışların yavaşladığı görülmektedir. Bu durum özel üniversitelerin açık kontenjanlarının büyük oranda ücretli ve kısmi burslu kategorilerinde yer almasından kaynaklanmaktadır.

2019-2020 öğretim dönemi devlet üniversiteleri açısından değerlendirildiğinde ise öğrenci sayısındaki artışın devam ettiği; ancak son iki yılda ortalama %3 oranında yaşanan artışların geçmiş yıllara oranla düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

## Üniversite Türüne Göre Öğrenci Sayısı Gelişimi



Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

Milli Eğitim Bakanlığı İstatistikleri Örgün Eğitim 2019-2020 verilerine göre Türkiye’de ortaokul orta öğretim ve yüksek öğretim sınıflarında 1999-2000 yılında 2.296 adet olan özel yurt sayısı 2019-2020 yılında yaklaşık %4’lük bir artış oranı ile 4.614 olmuştur. Bunların 2.240 adedi yüksek öğretim grubundadır. 4.614 yurdun toplam kapasitesi 468,7 bin yatak iken doluluk 225,7 bin seviyesindedir. Yüksek öğrenim kredi ve yurtlar kurumuna bağlı toplam yurt adedi aynı periyotta %7,7’lik bir artış ile 179’dan 793’e yükselmiştir. Kredi ve Yurtlar Kurumu’na bağlı yurtlardaki öğrenci kapasitesi 703,2 bin seviyesindedir.

*(Handwritten signature)*

**İNEO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 14  
Kat: 8/1 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 339 26 00 Fax: 0212 339 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6767  
Mers: TR0478003676700011

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi: Şirketin elde ettiği gelirlerin ana başlık olarak kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	31.03.2021	%	31.03.2020	%	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Otel Kira Gelirleri	22.156.653	83,2	18.969.944	88,4	61.195.278	94,0	109.063.927	22,6	98.124.335	100,0
Yurt Gelirleri	4.417.012	16,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Gayrimenkul Satış gelirleri	0	0,0	2.145.360	10,0	3.441.888	5,3	372.511.237	77,3	0	0,0
Diğer	72.354	0,3	355.970	1,7	451.477	0,7	355.971	0,1	0	0,0
<b>Toplam</b>	<b>26.646.019</b>	<b>100,0</b>	<b>21.471.274</b>	<b>100,0</b>	<b>65.088.643</b>	<b>100,0</b>	<b>481.931.135</b>	<b>100,0</b>	<b>98.124.335</b>	<b>100,0</b>

İhraççının gelirlerinin ülke bazında dağılımı ise kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	31.03.2021	%	31.03.2020	%	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Türkiye	12.091.494	45,4	10.231.302	47,7	25.437.024	39,1	428.611.668	88,9	44.940.360	45,8
KKTC	11.093.307	41,6	8.263.704	38,5	29.640.504	45,5	30.763.254	6,4	27.478.181	28,0
Rusya	3.461.218	13,0	2.976.268	13,9	10.011.115	15,4	22.556.213	4,7	25.705.794	26,2
<b>Toplam hasılat</b>	<b>26.646.019</b>	<b>100,0</b>	<b>21.471.274</b>	<b>100,0</b>	<b>65.088.643</b>	<b>100,0</b>	<b>481.931.135</b>	<b>100,0</b>	<b>98.124.335</b>	<b>100,0</b>

Net satışlar içerisinde sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden gerçekleştirilen satış bulunmamaktadır.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen risk unsurları dışında bir unsur yoktur.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

İhraççı ve iştiraklerinin yeni yatırımlarının finansmanı, mevcut finansal borçlarının refinansmanı amacıyla, 2015 yılında Credit Europe Bank NV Hollanda, Credit Europe Bank Ltd Rusya ve Fibabanka'dan toplam 220.000.000 Euro'luk 10 yıl vadeli kredi finansmanı sağlanmış olup, Covid-19 Pandemisinin turizm sektörü genelinde ve İhraççının otelleri özelindeki negatif etkisi gelirlerde önemli düşüşe sebep olduğundan, ilgili bankalarla mevcut borç tutarı olan 177.728.000 Euro'nun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda sözleşme yapılmıştır. 17.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olan bu sözleşme ile mevcut borcun %37'si vade sonu olan 10. yılın sonunda tek seferde ödenmek üzere ötelenmiş olan yeni kredi ödeme planına göre kredinin faiz oranı %6,00'dır. Ayrıca söz konusu kredilerin Rusya için olan diliminin Ruble bazlı olarak refinanse edilmesi hususunda da kreditorlerle anlaşmaya varılmıştır.

**İhraççının Kiralayan Olduğu Kira Sözleşmeleri:**

31.03.2021 tarihi itibarıyla, Şirketin kiracı sıfatıyla yer aldığı 10 (on) adet kira sözleşmesi mevcuttur.

15.07.2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmış olup, kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır.

*(Handwritten signature and stamp)*

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
 Kuşçaya Mahallesi, Büyükdere Yolu Çiftlik 14  
 Kat: B-9 Nispetiye - Şişli / İSTANBUL  
 Tel: 0212 310 00 00 Fax: 0212 310 00 26  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
 T.C. 478 0036 7870 0011

04.12.2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18.11.2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmıştır.

08.08.2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 08.02.2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalanmış olup, ilgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir.

30.10.2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27.08.2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmıştır.

04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 03.03.2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapılmıştır.

31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 03.12.2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmıştır.

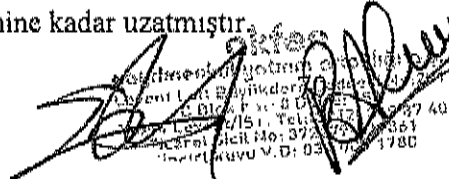
09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 06.10.2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapılmıştır.

16.09.2010 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 imzalanmış olup, ilgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir.

İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 01.09.2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22.06.2011 tarihinde devralmıştır.

Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20.04.2010 tarihinde 24.09.2016 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalanmış olup, bu kira sözleşmesine ek olarak 02.06.2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı Bodrum Loft Otel için, 01.12.2013 tarihinde Maliye Hazinesi ile Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü mahallesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip 5 yıldızlı tatil köyü ve üniteler inşa ettirmek amacıyla kira süresi 01.10.2012 tarihinden 01.10.2061 tarihine kadar 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmış olup, bu kiralama sözleşmesi 06.03.2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21.12.2067 tarihine kadar uzatmıştır.



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuşçesme Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat:14  
Kat:8-9 Beşiktaş/İstanbul  
Tel:0212 320 88 00 Fax:0212 320 88 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0878 0036 7870 0011

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı, Isparta İli, İstiklal 2 Mahallesi 9 ada, 112 parselde kain taşınmazın Isparta Şehir Hastanesine ait olan 178.651,12 m2 lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan öğrenci yurdu, sosyal yaşam merkezi ile otopark yapılmak üzere Isparta Şehir Hastanesi ile 25.12.2020 tarihinde bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama süresi 01.07.2042 tarihine kadardır.

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı, üst Hakkı Dumlupınar Üniversitesi'nde bulunan Kütahya ili, Merkez Cıvli mahallesi 25.I.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m<sup>2</sup> lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m<sup>2</sup> Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22.07.2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16.12.2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıldır.

29.03.2021 itibarıyla portföyüne kattığı TCDD ile İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Hasanpaşa Mahallesi Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin-ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere Taşınmaz Kira Yönetmeliği çerçevesinde 05.07.2018 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır.

#### **İhraççının Kiraya Veren Olduğu Kira Sözleşmeleri**

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, kiraya veren olarak Şirket ve bağlı ortaklıklarının 24 adet yürürlükte sözleşmesi faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur.

18.11.2005 tarihinde Accor S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

12.12.2005 tarihinde Accor S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

26.07.2006 tarihinde Accor S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

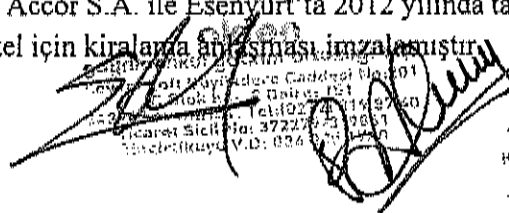
24.03.2008 tarihinde Accor S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

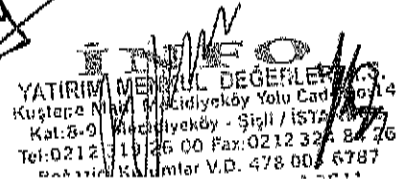
24.03.2008 tarihinde Accor S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

31.7.2009 tarihinde Accor S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

07.09.2010 tarihinde Accor S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

16.08.2010 tarihinde Accor S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. 9. Sıcdiyeköy Yolu Cad. No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 310 26 00 Fax:0212 324 84 26  
Ticaret Sicil No: 272284/010000  
Mers: 08170071800000000000  
V.D: 004

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. 9. Sıcdiyeköy Yolu Cad. No:14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 310 26 00 Fax:0212 324 84 26  
Ticaret Sicil No: 272284/010000  
Mers: 08170071800000000000  
V.D: 004

02.02.2011 tarihinde Accor S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

19.12.2012 tarihinde Accor S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

28.03.2013 tarihinde Accor S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

01.03.2014 tarihinde Accor S.A. ile Tuzla'da 01.04.2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Severniy aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16.07.2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29.01.2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup Accor S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma, on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

LLC Yaroslavl Otel Invest aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma, on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

LLC KaliningradInvest aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup Accor S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 01.05.2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30.04.2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 2.452 metrekaresi Hilti Grup'a 31.08.2018 tarihinde imzalanan sözleşme işle 31.12.2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 01.03.2020 tarihinde imzalanan sözleşme ile Benchmark şirketine 28.02.2025 tarihine kadar kiralanmıştır.

Yaroslavl Otel Invest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımı için 02.08.2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalanmış olup kira süresi 30.08.2021 tarihinde sona ermektedir. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın çiçekçi dükkanı olarak kullanımı için 01.03.2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalanmış olup kira süresi 31.07.2021 tarihinde sona ermektedir.

Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 2 adet dükkan (4 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10.10.2018 ve 31.01.2019 tarihlerinde kiraya verilmiştir. Söz konusu kiralamalar haricinde 1 adet dükkana ilişkin kira sözleşmesi 12.12.2019 tarihinde sona ermiştir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. İçişleri Bakanlığı Binası Kat: B-9  
Milletler Köyü - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 319 40 00 Fax: 0212 324 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0878 0036 7870 0011



**7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:**

Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır.

FİNNET Elektronik Yayıncılık Data İletişim Sanayi Ticaret Ltd. Şti, Yıldız Teknoloji Geliştirme Bölgesi Teknopark YTÜ Davutpaşa Kampüsü D2 Blok, Ofis No: 1B02 34220 Esenler / İstanbul, +90 212 556 74 78, [www.finnet.com.tr](http://www.finnet.com.tr)

İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş., Turkrating Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Nisan 2020 Raporu, Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Müselles Sok. Onur İş Merkezi No:1, Kat: 2 Şişli/İstanbul, +90 212 272 01 44, [www.turkrating.com](http://www.turkrating.com)

SPK, Sermaye Piyasası Kurulu Aylık İstatistik Bülteni, Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya / Ankara, +90 312 292 90 90, [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr)

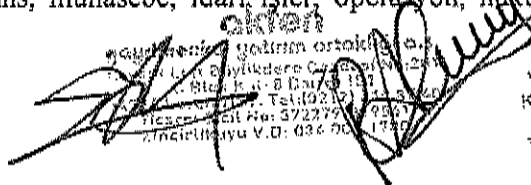
GYODER, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Yonca Apt. C Blok No:151-1 D:43 Zincirlikuyu-Şişli / İstanbul, +90 212 282 53 65, +90 212 325 28 25, [www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)

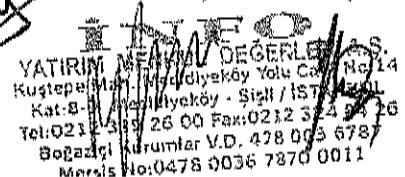
**7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:**

İhraççı, dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgınının olumsuz gelişmelerinden etkilenmiş olup, İhraççı ve bağlı ortaklıklarının portföyünde bulunan ve aşağıdaki detayları bulunan oteller faaliyetlerine geçici süreyle ara vermiştir.

Otel	Faaliyetlerine Ara Verdiği Dönem
Zeytinburnu Ibis	27.03.2020-04.08.2020
Eskişehir Ibis	26.03.2020-04.08.2020
Trabzon Ibis	01.04.2020-01.09.2020
Gaziantep Novotel	01.04.2020-01.07.2020
Kayseri Ibis	01.04.2020-04.08.2020
Bursa Ibis	01.04.2020-01.07.2020
Esenyurt Ibis	23.03.2020-04.08.2020
Esenboğa Ibis	31.03.2020-04.08.2020
Karaköy Novotel	31.03.2020-04.08.2020
Tuzla Ibis	03.04.2020-04.08.2020
Yaroslavl Ibis	01.04.2020-01.06.2020
Samara Ibis	02.04.2020-02.06.2020
Girne Merit Park	14.03.2020-31.05.2020
	14.09.2020-01.10.2020
	27.01.2021-15.04.2021

Bununla birlikte İhraççı, Covid-19 pandemisi döneminin ortaya çıkardığı belirsizliklerin olumsuz etkilerini azaltmaya yönelik önlemler ve çalışanların sağlık koşulları da göz önünde bulundurularak finans, muhasebe, idari işler, operasyon, hukuk bölümleri için 4447 sayılı



  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Büyükdere Caddesi No:14  
Kat:8 Beşiktaş/İstanbul  
Tel:0212 339 26 00 Faks:0212 324 84 76  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 063 678  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

İşsizlik Sigortası Kanunu'nun ek madde 2 hükümleri gereği yürürlüğe girmiş olan kısa çalışma ödeneği uygulamasından faydalanmak üzere başvuruda bulunmuş olup, Sosyal Güvenlik Kurumu Rehberlik ve Teftiş Grup Başkanlığı tarafından yapılan uygunluk tespiti sonucunda 9 çalışan için kısa çalışma ödeneği başvurusu 01.04.2020 tarihinde başlamak ve 30.06.2021 tarihinde sona ermek üzere uygun görülmüştür.

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

### 8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İhraççının bağlı olduğu herhangi bir grup bulunmamakla birlikte, İhraççının sermayesinde %30,37 pay sahibi olan Akfen Holding'in ortak olduğu şirketler dolayısıyla ilişkili taraf şirketleri bulunmaktadır.

Akfen Holding, 1999 yılında Türkiye'de kurulmuş ve 1976 yılında ilk şirketini kuran Akfen Holding'in halihazırda faaliyet konusu inşaat, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, şehir hastanesi yatırımları, enerji ve gayrimenkul, bakır madenciliği kollarında faaliyet göstermektedir.

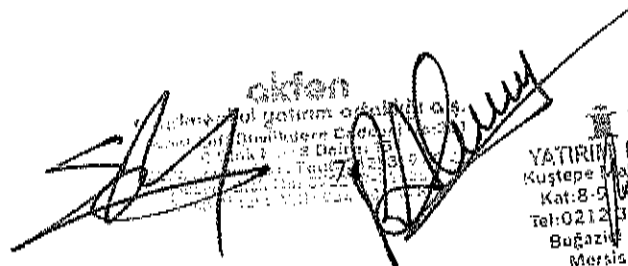
Akfen Holding, kuruluşundan beri yürüttüğü alt yapı inşaatlarındaki müteahhitlik faaliyetlerini, 1997 yılında kazanılan Atatürk Havalimanı Yap-İşlet-Devret ile beraber müteahhitliğin dışına da taşımış ve havalimanlarında uyguladığı yatırım planlama modellerini Türkiye'nin birçok alt yapı projelerinde yatırımcı sıfatıyla uygulayarak Türkiye'nin öncü altyapı yatırım holdinglerinden birine dönüşmüştür.

14.05.2010 tarihinden itibaren "AKFEN" kodu ile Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan Akfen Holding payları, 12.05.2016 tarihinden itibaren borsa kotundan çıkmıştır.

Akfen Holding'in mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Altyapı Holding A.Ş.	597.056.583	89,49
Akfen Holding A.Ş.	65.838.800	9,87
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.	1.428.434	0,21
Akfen Makine Sany ve Ticaret A.Ş.	2.856.868	0,43
Hamdi Akın	1	0,00
<b>Toplam</b>	<b>667.180.686</b>	<b>100,00</b>

Akfen Holding'e ait başlıca, 8 adet iş ortaklığı ve 1 adet finansal yatırım bulunmaktadır. Şirketin iştirakleri Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş. (Akfen Yenilenebilir Enerji), Akfen GYO, TAV Yatırım Holding A.Ş. (TAV Yatırım), Acacia Maden İşletmeleri A.Ş. (Acacia Maden), Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş. (Akfen Çevre ve Su), Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (Akfen İnşaat), İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (IDO) olup, Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. (MIP) ise finansal yatırım olarak sınıflandırılmaktadır.

  
akfen  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe Mah. Necidiyeköy Yolu Ç. No:14  
Kat:8-G Beşikdiyeköy - Şişli / İS  
Tel:0212 339 26 00 Fax:0212 324 67 25  
Buğazisiz Katunlar V.D. 478 013 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

Akfen Holding ve bağıli ortaklıklarının Tepe İnşaat Sanayi A.Ş., İlbak Holding A.Ş., Kardan N.V., PSA International, IFM Investors, IFC, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası ve Uluslararası Finans Kurumu (EBRD) gibi ulusal ve uluslararası tanınmış müteşebbis ortaklarla ya da Accor grubu ile stratejik iş birliği şeklinde beraber ortaklıklar işletmektedir.

#### **Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş. (Akfen Yenilenebilir Enerji)**

Akfen Holding, Aralık 2015’de yenilenebilir enerji alanında faaliyet gösteren bağıli ortaklıkları Akfenhes Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş., Akfenres Rüzgar Enerjisi Yatırımları A.Ş., Akfen Toptan ve Holding’e devrinin ardından Karine GES’i tek çatı altında toplamak suretiyle yapılandırarak Akfen Yenilenebilir Enerji’yi kurmuştur.

Akfen Yenilenebilir Enerji, 2016 yılında Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası ve Uluslararası Finans Kurumu ile, 2017 yılında ise IFC ile ortaklık sağlamıştır. Akfen Yenilenebilir Enerji, tamamı yenilenebilir kaynaklardan oluşan 13 hidroelektrik ve 35 güneş ve 6 rüzgar santrali olmak üzere toplam 706 MW kurulu güç kapasitesiyle faaliyetlerini sürdürmüştür.

Akfen Yenilenebilir Enerji’nin mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

<b>Ticaret Unvanı</b>	<b>Sermaye Tutarı (TL)</b>	<b>Sermaye Payı (%)</b>
Akfen Holding A.Ş.	679.797.229	66,91
EBRD	173.779.513	17,10
IFC	162.455.205	15,99
<b>Toplam</b>	<b>1.016.031.947</b>	<b>100,00</b>

#### **Acacia Maden İşletmeleri A.Ş. (Acacia)**

Akfen Holding, İlbak Madencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve İz Bir Maden A.Ş.’nin ortak olduğu Acacia, Kastamonu ili, Hanönü ilçesinde bulunan Gökırmak Bakır Madenini işletmektedir. Acacia, 2007 yılında kurulmuş olup, Akfen Holding 2016 yılında Şirketin %30’unu satın alarak ortaklığa katılmıştır. Kastamonu Hanönü ilçesinde kurulan Gökırmak Bakır Madeninde üretim Mart 2019 tarihinde başlamıştır.

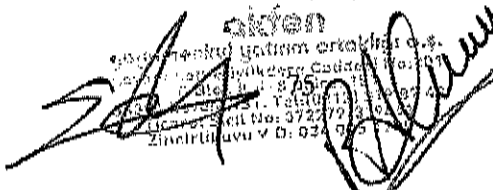
Acacia’nın mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

<b>Ticaret Unvanı</b>	<b>Sermaye Tutarı (TL)</b>	<b>Sermaye Payı (%)</b>
Akfen Holding A.Ş.	117.000.000	30,00
İz Bir Maden A.Ş.	156.000.000	40,00
İlbak Madencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	117.000.000	30,00
<b>Toplam</b>	<b>390.000.000</b>	<b>100,00</b>

#### **Akfen Çevre ve Su Yatırım, Yapım İşletme A.Ş. (Akfen Çevre)**

2005’te kurulmuş olan Akfen Çevre, su ve atık su şebekelerinin yönetimi, atık su arıtma ve entegre atık yönetimi alanlarında imtiyaz ve Kamu Özel İşbirliği modelleri ile hizmet veren Türkiye’nin ilk özel sektör kuruluşudur.

Akfen Çevre, müşterilerinin ihtiyaçları doğrultusunda yeni teknolojiler kullanılarak, sürdürülebilir ve çevreci Katı Atık Yönetim sistemleri geliştirilmesi ve yönetimi hizmetleri vermektedir. Akfen Çevre, İDO ve MIP’de başarıyla sürdürülen katı atık ve çevre yönetimi

  
Akfen Holding Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Kuştepe Mah. Nispetiye Köyü Yolu No:14  
Kat:8-9 Nispetiye Köyü - Şişli / İstanbul  
Tel:0212 319 06 00 Fax:0212 312 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

hizmetlerine, Kamu Özel İşbirliği projeleri kapsamında yapılan şehir hastaneleri projelerini de eklemiştir.

Akfen Çevre'nin mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Holding A.Ş.	5.875.000	50,00
Task Water B.V.	5.875.000	50,00
<b>Toplam</b>	<b>11.750.000</b>	<b>100,00</b>

#### **Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (Akfen İnşaat)**

Akfen İnşaat, başlangıçta endüstriyel tesislerin fizibilite ve mühendislik hizmetlerini gerçekleştirmek için kurulmuş, sonrasında verdiği hizmetlerin yelpazesini endüstriyel tesislerin imalatı, kuruluşu ve montajı hizmetleri ile genişletmiştir. Şirket bugüne kadar, havaalanı terminalleri ve bağlı altyapı inşaatları, doğalgaz boru hatları/dağıtım sistemleri, hastaneler, okullar, öğrenci yurtları, rezidans konut projeleri, endüstriyel santraller, hidroelektrik enerji santralleri, su dağıtım, kanalizasyon sistemleri ve atık su arıtma tesislerinin kurulumu gibi, toplam büyüklüğü 3,5 milyar ABD Dolarını aşmış, bir çok altyapı projesini tamamlamıştır.

Halen Akfen İnşaat'ın faaliyet alanları, hastane Kamu Özel İş birliği projelerini (mevcut durumda Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ hastaneleri), yurt ve gayrimenkul/konut projelerini içermektedir.

Akfen İnşaat'ın mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Altyapı Holding A.Ş.	291.647.550	51,19
Akfen Holding A.Ş.	278.095.200	48,81
<b>Toplam</b>	<b>569.742.750</b>	<b>100,00</b>

#### **İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İDO)**

16.06.2011 tarihinde blok satış yöntemiyle eski ana ortağı olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan ihale ile Tepe İnşaat Sanayi A.Ş., Akfen Holding, Souter ve Sera Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. Ortak Girişim Grubu'na satılmış olup, mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Holding A.Ş.	381.274.139,94	50,00
Tepe İnşaat Sanayi A.Ş.	381.274.139,94	50,00
<b>Toplam</b>	<b>762.548.279,88</b>	<b>100,00</b>

İDO, şehir içi ve şehir dışı deniz yollarında "Deniz Otobüsü ve Hızlı Feribot Hatları" adı altında yolcu ve araç taşımacılığı yapmaktadır. İDO 52 deniz aracından (24 deniz otobüsü, 20 arabalı vapur, 7 hızlı feribot ve 1 hizmet gemisi) oluşan modern filosu ile 16 hat üzerinden Marmara Denizi bölgesinde yolcu ve araç taşımacılığı hizmeti vermektedir.

#### **Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. (MIP)**

Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD)'nin sahip olduğu MIP'in 36 yıl süreyle işletme hakkı devrine ilişkin T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın açmış olduğu ihalede en

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kustopa Mahallesi Büyükdere Yolu No: 14  
Kat: 8-9 Büyükdere - Şişli / İstanbul  
Tel: 0212 150 00 00 Fax: 0212 150 00 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
MERSİS No: 0478 0036 7870 0011

yüksek teklifi vererek kazanan PSA-Akfen Holding Ortak Girişim Grubu tarafından 04.05.2007 tarihinde kurulmuştur. MIP, 11.05.2007'de Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve TCDD ile imzaladığı imtiyaz sözleşmesi ile MIP'i TCDD'den 36 yıl süre ile işletmek üzere devralmıştır. Akfen Holding'in MIP'de sahip olduğu payının %40'ının 869 milyon ABD Doları bedel karşılığında Global InfraCo SP NEUM SLU'a (IFM Investors) satışına ilişkin olarak 28.07.2017 tarihinde hisse satış anlaşması imzalanmıştır. Söz konusu satış işlemi 27.10.2017 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

MIP'in 2020 yılı itibarıyla elleçlenen konteyner hacmi 2 milyon TEU olup Türkiye'nin en büyük konteyner limanlarından biridir.

MIP'in mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
PAS Turkey Pte Ltd	67.947.300	51,00
Global InfraCo SP NEUM	51.959.700	39,00
Akfen Holding A.Ş.	13.323.000	10,00
<b>Toplam</b>	<b>133.230.000</b>	<b>100,00</b>

Bununla birlikte Akfen Holding bünyesinde yer alan diğer şirketlerin ortaklık yapısı ise aşağıdaki gibidir.

#### **Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı)**

Akfen Altyapı, altyapı yatırım hizmetleri sağlamak amacıyla Akfen Altyapı Danışmanlık A.Ş. unvanı ile 2008 yılında kurulmuş olup, Şirketin nihai unvanı Akfen Altyapı Holding A.Ş. olarak 24.05.2018 tarihinde tescil edilmiş, bu husus 29.05.2018 tarih, 9588 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Akfen Altyapı, inşaat, enerji ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyet göstermektedir.

Akfen Altyapı'nın ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Selim Akın	290.000.000	50,00
Pelin Akın Özalp	290.000.000	50,00
<b>Toplam</b>	<b>580.000.000</b>	<b>100,00</b>

#### **Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Akınısı)**

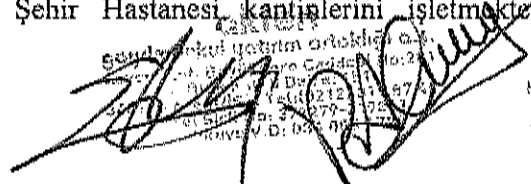
1976 yılında sanayi tipi ısıtıcı imalatı sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulmuş olan Akınısı, mevcut durumda atıl durumda olup, Ankara'da bir arsa sahibidir.

Akınısı'nın ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Selim Akın	4	0,00
Akfen Altyapı Holding A.Ş.	3.899.996	100,00
<b>Toplam</b>	<b>3.900.000</b>	<b>100,00</b>

#### **Akfen Turizm Yatırım ve İşletme A.Ş. (Akfen Turizm)**

Akfen Turizm, Akfen Altyapı Holding'in potansiyel turizm yatırımlarını koordine etmekte olup, Bodrum Loft tatil köyünü, Ankara Bulvar Loft ticari alanındaki çeşitli tesisleri ve Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ Şehir Hastanesi kantinlerini işletmektedir. Bünyesinde ayrıca

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuşatıpın Mh. Mecidiyeköy Yolu No:14 Kat:5-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 315 26 00 Fax:0212 315 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

Kuşadası'nda 3 yıldızlı Turizm İşletme Belgesine sahip 55 oda 120 yataklı Kuşadası Akfen Club tesisi bulunmakta olup, Ankara'da da catering işletme hizmeti vermektedir.

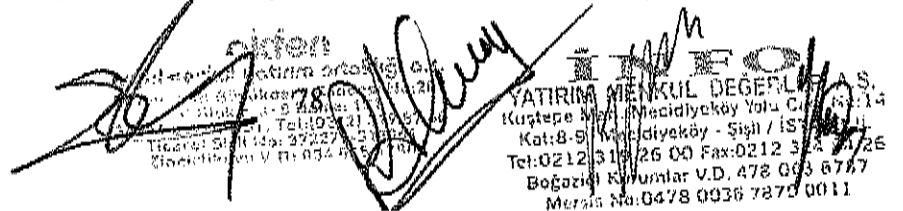
Akfen Turizm'in ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Selim Akın	717	0,00
Akınısı Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.	49	0,00
Akfen Altyapı Holding A.Ş.	16.549.234	100,00
<b>Toplam</b>	<b>16.550.000</b>	<b>100,00</b>

İhraççının bağlı ortaklıkları birlikte, Akfen GT aracılığıyla dolaylı yoldan bağlı ortaklığı olan şirketlere ilişkin bilgiler ve 31.03.2021 dönemi itibarıyla finansal verileri aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (*)	Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.	Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
<b>Faaliyet Konusu</b>	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	Gayrimenkul yatırımı yapmak	Turizm yatırımları yapmak ve işletmek	Yurt yatırımları yapmak ve kiralamak	İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı
<b>Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi</b>	200.000.000	121.000.000	192.503.786	78.000.000	6.000.000
<b>Şirketin Sermayedeki Payı</b>	200.000.000	110.678.790	192.503.786	78.000.000	3.060.000
<b>Şirketin Sermaye Taahhüdü</b>	6.017.808	0	0	0	0
<b>Para Birimi</b>	TL	TL	TL	TL	TL
<b>Şirketin Sermayedeki Payı (%)</b>	100	91,47	100	100	51 (**)
<b>Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği</b>	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık
<b>Toplam Pay Tutarı</b>	200.000.000	121.000.000	192.503.786	78.000.000	6.000.000
<b>Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı</b>	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı</b>	200.000.000	121.000.000	192.503.786	78.000.000	6.000.000
<b>Sermaye Yedekleri</b>	0	0	0	25.050.000	0
<b>Olağan Faaliyetlerden Elde Edilen K/Z</b>	-10.271.946	-17.268.810	7.113.840	5.020.979	-58.204

(\*) Şirketin sermayedeki payı 24.079.312 TL olup, sermayenin %19,90'ına tekabül etmektedir. Akfen GYO'nun %100 sermayesine sahip olduğu Akfen GT'nin Akfen Karaköy'de 86.599.478



AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Masadilyköy Yolu Ç. No: 14  
Kat: 8-9 Masadilyköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 311 26 00 Fax: 0212 311 26 00  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6767  
Mersis No: 0478 0036 7879 0011

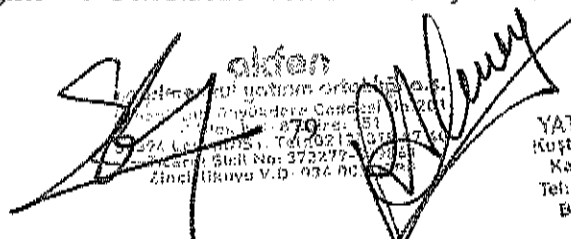
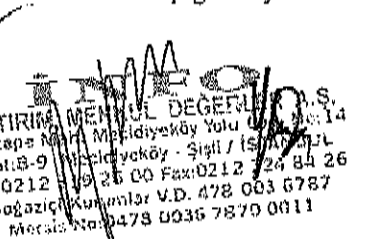
TL tutar ve %71,57 oranında paya sahip olması nedeniyle tabloda konsolide sermaye payı ve oranı belirtilmiştir.

(\*\*) Fıratcan İnşaat'ın sermayesinde İhraççı payı dışında kalan ve Şirketin sermayesinin %49'una karşılık gelen paylar Sefa Özçelik'e aittir.

Ticaret Unvanı	Yaroslavl Otel Invest Ltd.	Samstroykom Ltd.	Volgastroykom Ltd.	Kaliningrad Invest Ltd.	Severny Avtovokzal Ltd.	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı
Faaliyet Konusu	Rusya'da Yaroslavl şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi geliştirmek	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700	10.000
Şirketin Sermayedeki Payı	4.889.844	4.889.845	4.808.303	4.889.845	136.709.700	9.900
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0	0	0	0
Para Birimi	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	97,8 (*)	97,8 (*)	96,17 (*)	97,8 (*)	100	99
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	5.000.000	5.000.000	5000000	5.000.000	136.709.700	-
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	97,80%	97,80%	96,17%	97,80%	100%	-
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	4.890.000	4.890.000	4.808.500	4.890.000	136.709.700	-
Sermaye Yedekleri	0	0	0	0	0	0
Olağan Faaliyetlerden Elde Edilen K/Z	1.001.611	-10.909.457	6.534.748	4.905.082	-2.328.410	18.384

(\*) Söz konusu şirketlerin sermayesinde İhraççının bağlı ortaklığı Akfen GT dolayısıyla pay sahibi olduğu tutarlar haricindeki paylar Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

İhraççının bağlı ortaklıkları birlikte, Akfen GT aracılığıyla dolaylı yoldan bağlı ortaklığı olan şirketlere ilişkin bilgiler ve 31.12.2020 dönemi itibarıyla finansal verileri aşağıda yer almaktadır.

AKFEN MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Koştepe Mah. Meriçiyeköy Yolu No: 14  
 Kat: B-9 Meriçiyeköy - Şişli / İstanbul  
 Tel: 0212 492 26 00 Fax: 0212 424 84 26  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
 Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Ticaret Unvanı	Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (*)	Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.	Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	Gayrimenkul yatırımı yapmak	Turizm yatırımları yapmak ve işletmek	Yurt yatırımları yapmak ve kiralamak	İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	200.000.000	121.000.000	192.503.786	78.000.000	6.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	200.000.000	110.678.790	192.503.786	78.000.000	3.060.000
Şirketin Sermaye Taahhüdü	6.117.808	0	0	0	0
Para Birimi	TL	TL	TL	TL	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100	91,47	100	100	51 (**)
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	200.000.000	121.000.000	192.503.786	78.000.000	6.000.000
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	100%	100%	100%	100%	100%
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	200.000.000	121.000.000	192.503.786	78.000.000	6.000.000
Sermaye Yedekleri	0	0	0	25.050.000	0
Olağan Faaliyetlerden Elde Edilen K/Z	-32.698.879	-52.143.804	10.123.186	3.023.338	-68.049

(\*) Şirketin sermayedeki payı 24.079.312 TL olup, sermayenin %19,90'ına tekabül etmektedir. Şirketin %100 sermayesine sahip olduğu Akfen GT'nin Akfen Karaköy'de 86.599.478 TL tutar ve %71,57 oranında paya sahip olması nedeniyle tabloda konsolide sermaye payı ve oranı belirtilmiştir.

(\*\*) Fıratcan İnşaat'ın sermayesinde İhraççı payı dışında kalan ve Şirketin sermayesinin %49'una karşılık gelen paylar Sefa Özçelik'e aittir.

Ticaret Unvanı	Yaroslavl Otel Invest Ltd.	Samstroykom Ltd.	Volgastroikom Ltd.	Kaliningrad Invest Ltd.	Severnoy Avtovozkal Ltd.	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adli Ortaklığı
Faaliyet Konusu	Rusya'da Yaroslavl şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi geliştirmek	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700	10.000

*(Handwritten signature and stamp)*

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Kuştepe Mah. Akfen Karaköy Yolu Çarşı No: 1A  
Kat: 8-9 Akfen Karaköy - Şişli / 15110  
Tel: 0212 319 25 00 Fax: 0212 319 25 36  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 00 6787  
Tic. Sic. No: 278 0936 7870 0011



Şirketin Sermayedeki Payı	4.889.844	4.889.845	4.808.303	4.889.845	136.709.700	9.900
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0	0	0	0
Para Birimi	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	97,8 (*)	97,8 (*)	96,17 (*)	97,8 (*)	100	99
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	5.000.000	5.000.000	5000000	5.000.000	136.709.700	-
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	97,80%	97,80%	96,17%	97,80%	100%	-
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	4.890.000	4.890.000	4.808.500	4.890.000	136.709.700	-
Sermaye Yedekleri	0	0	0	0	0	0
Olağan Faaliyetlerden Elde Edilen K/Z	-123.797.000	-225.807.000	-108.313.000	-155.151.000	-360.882.000	2.068.188

(\*) Söz konusu şirketlerin sermayesinde İhraççının bağlı ortaklığı Akfen GT dolayısıyla pay sahibi olduğu tutarlar haricindeki paylar Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.688	4.688	4.688	4.688
Döşeme ve Demirbaşlar	825.397	796.248	406.486	401.532
Taşıtlar	10.413.912	68.569	68.569	68.569
<b>Toplam</b>	<b>11.243.997</b>	<b>869.505</b>	<b>479.743</b>	<b>474.789</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.661	4.661	4.428	4.044
Döşeme ve Demirbaşlar	426.592	399.572	358.262	334.785
Taşıtlar	4.273.097	68.569	66.655	65.001
<b>Toplam</b>	<b>4.704.350</b>	<b>472.802</b>	<b>429.345</b>	<b>403.830</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Tesis, Makine ve Cihazlar	27	27	260	644
Döşeme ve Demirbaşlar	398.805	396.676	48.224	66.747
Taşıtlar	6.140.815	0	1.914	3.568
<b>Toplam</b>	<b>6.539.647</b>	<b>396.703</b>	<b>50.398</b>	<b>70.959</b>

*(Handwritten signature and stamp)*

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuyulupe Mah. Akmerkez 9. Kat: 99  
Kat: 8-9 Maslak Köyü - Şişli / İstanbul  
Tel: 0212 319 2400 Fax: 0212 324 74 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

İhraççının 30.06.2020 dönemi itibarıyla sahip olduğu maddi duran varlıklarına ilişkin detaylı bilgiler ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler (31.03.2021)								
Cinsi	Edinildiği Yıl	M <sup>2</sup>	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi / Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Tesis, Makine ve Cihazlar	2011	-	İstanbul	27	Şirket ihtiyaçları çerçevesinde hizmet amaçlı	-	-	-
Döşeme ve Demirbaşlar	2011-2021	-	İstanbul	398.805	Şirket ihtiyaçları çerçevesinde hizmet amaçlı	-	-	-
Taşıtlar	2020-2021	-	İstanbul	6.140.815	Şirket ihtiyaçları çerçevesinde hizmet amaçlı	-	-	-

İhraççının portföyünde bulunan varlıklara ilişkin detaylı bilgiler ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (31.12.2020)								
Cinsi	Edinildiği Yıl	M <sup>2</sup>	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira	Yıllık Kira Tutarı ~ 2020 (TL)
Ibis Otel Tuzla	2013	İnşaat Alanı: 9.480 m <sup>2</sup>	İstanbul	94.670.000	Otel	Tamaris Turizm A.Ş.	Nisan 2017 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	1.655.152
Ibis Otel Ankara Airport	2013	İnşaat Alanı: 7.593 m <sup>2</sup>	İstanbul	82.085.000	Otel	Tamaris Turizm A.Ş.	Eylül 2014 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	583.449
Ibis Otel Esenyurt	2011	İnşaat Alanı: 7.331 m <sup>2</sup>	İstanbul	74.835.000	Otel	Tamaris Turizm A.Ş.	Ocak 2013 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	1.120.955
Ibis Otel Adana	2011	İnşaat Alanı: 9.047 m <sup>2</sup>	Adana	67.835.000	Otel	Tamaris Turizm A.Ş.	Eylül 2012 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	1.402.115
Ibis Otel Yaroslavl	2010	İnşaat Alanı: 7.916 m <sup>2</sup>	Yaroslavl / Rusya	71.763.006	Otel	Russian Management Hotel Company	Eylül 2011 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	681.760

Ibis Otel Samara	2009	İnşaat Alanı: 11.749 m <sup>2</sup>	Samara / Rusya	70.341.587	Otel	Russian Management Hotel Company	Mart 2012 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	-
Ibis Otel Kaliningrad	2011	İnşaat Alanı: 6.322 m <sup>2</sup>	Kaliningrad / Rusya	96.031.380	Otel	Russian Management Hotel Company	Ağustos 2013 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	2.157.901
Samara Ofis	2009	4.637 m <sup>2</sup> kiralanabilir alan	Samara / Rusya	51.689.182	Ofis	VTB, Benchmark, HILTI	VTB: 2013 -2024; Benchmark: 2020 – 2025; HILTI: 2018 – 2025	3.642.321

**Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:**  
Yoktur.

**Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:**

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler					
Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Merit Park Otel – KKTC Girne	Kira vadesi: 2052	Kiraya veren	74.373	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	KKTC Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	Kira vadesi: 2058	Kiraya veren	4.871.994	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	Kira vadesi: 2067	Kiraya veren	2.405.886	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	T.C. Maliye Hazinesi
Ibis Otel Moskova	Kira vadesi: 2059	Grup'un söz konusu otelin yer aldığı arsayı satın alma opsiyonu vardır.	432.744	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Moskova Şehir Yönetimi
Novotel Trabzon	Kira vadesi: 2058	Kiraya veren	424.562	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi

*[Handwritten signature and stamp]*

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
Kuşçeski Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14 Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel:0212 333 26 00 Fax:0212 333 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Merkezi Tel:0478 0036 7870 0011

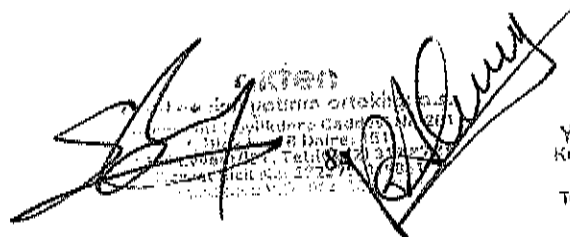
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	Kira vadesi: 2038	Kiraya veren	542.898	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Gaziantep Büyükşehir Belediyesi
Ibis Otel Alsancak İzmir	Kira vadesi: 2059	Kiraya veren	606.570	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	Kira vadesi: 2058	Kiraya veren	632.614	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Kayseri Sanayi Odası
Ibis Otel Bursa	Kira vadesi: 2040	Kiraya veren	421.864	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	BUTTİM
Ibis Otel Eskişehir	Kira vadesi: 2029	Kiraya veren	432.744	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
Isparta Öğrenci Yurdu & Kütahya Öğrenci Yurdu	Isparta Öğrenci Yurdu: 2047 / Kütahya Öğrenci Yurdu: Aralık 2033	Kiraya veren	9.154.802	Öğrenci yurdu / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Isparta Öğrenci Yurdu: Isparta Şehir Hastanesi A.Ş. Isparta Öğrenci Yurdu: Dumlupınar Üniversitesi
Bodrum Loft Otel	Kira vadesi: 2067	Kiraya veren	188.550	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	

**9.1.2. İhraçının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:**

Akfen GYO'ya ait tüm varlıklara ilişkin 17.07.2008 tarih ve 26939 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne göre raporlar hazırlanmaktadır. Yapılan incelemeler sonucunda, çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülerek, söz konusu projelere ilgili Valiliklerce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesi verilmektedir.

Söz konusu belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Açıklama	Tarih	Karar Numarası
İstanbul, Zeytinburnu Ibis/Novotel	02.07.2003	287
Eskişehir Ibis Otel	15.08.2006	103
Trabzon Novotel	29.12.2006	1146
Kayseri Ibis/Novotel	22.10.2007	312
Gaziantep Ibis/Novotel	27.02.2009	669
Bursa Ibis Otel	24.03.2009	187
Kıbrıs Merit Park Otel	16.12.2003	ÇK 30-2003
İstanbul, Esenyurt Ibis Otel	13.08.2010	2010/04-88-2101
Adana Ibis Otel	27.10.2010	564
Tuzla Ibis Otel	09.01.2014	71280893 220-02 E-201424
Ankara Airport Ibis Otel	21.12.2012	1108
İzmir, Alsancak Ibis Otel	23.02.2021	935



**AKFEN GYO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
Kat:8-9 Üsküdar / Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 318 26 00 Fax:0212 24 84 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6767  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

**9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:**

İhraççının sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde bulunan ipoteklere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Merit Park Otel – KKTC Girne	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	15.11.2015	42.000.000 Euro
Merit Park Otel – KKTC Girne	2. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	16.11.2015	21.000.000 Euro
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	1. derece 0. Sıra / 2. derece 3. Sıra / 3. derece 1. Sıra / 2. derece 2. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Euro
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	07.09.2016	5.000.000 Euro
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	3. derece 2. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	09.09.2016	20.000.000 TL
Ibis Otel Moskova	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	01.10.2015	29.622.886 Euro
Novotel Trabzon	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Euro
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Euro
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Euro
Ibis Otel Bursa	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Euro
Ibis Otel Tuzla	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Euro
Ibis Otel Ankara Airport	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Euro
Ibis Otel Esenyurt	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Euro
Ibis Otel Adana	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Euro
Ibis Otel Yaroslavl	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	21.09.2015	8.729.247 Euro

*(Handwritten signature and stamp)*

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
 Kuştepe Mah. Necidiyeköy Yolu Çiftlikçe Kat: 8-9  
 Kat: 8-9 Beşiktaş/İstanbul  
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 01  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 033 6767  
 Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Ibis Otel Samara	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	05.10.2015	12.558.000 Euro
Ibis Otel Kaliningrad	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	21.09.2015	9.113.074 Euro
Samara Ofis	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	05.10.2015	6.440.000 Euro

**9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi (İşletme açılış tarihi)	Ekspertiz Değeri (31.12.2020) (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Merit Park Otel - KKTC Girne	Nisan 2007	621.825.000	31.12.2020 - 2020_AKFENGYO_15	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	583.942.524
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	Şubat 2016	474.410.000	31.12.2020 - 2020_AKFENGYO_0013	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	361.591.079
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	Mart 2007	290.900.000	31.12.2020 - 2020_AKFENGYO_0010	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	244.503.511
Ibis Otel Moskova	Temmuz 2015	250.539.005	29.01.2021-29/01/21-SA	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	157.747.314
Novotel Trabzon	Ekim 2008	135.420.000	31.12.2020 - 2020_AKFENGYO_003	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	116.823.008
Ibis Otel Kaliningrad	Ağustos 2013	96.031.380	29.01.2021-29/01/21-K1	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	69.266.914
Ibis Otel Tuzla	Nisan 2017	94.670.000	31.12.2020 - 2020_AKFENGYO_12	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	15.060.777
Ibis Otel Ankara Airport	Eylül 2014	82.085.000	31.12.2020 - 2020_AKFENGYO_002	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	53.346.121
Ibis Otel Esenyurt	Ocak 2013	74.835.000	31.12.2020 - 2020_AKFENHOLDING A.Ş. 11	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	52.791.893
Ibis Otel Yaroslavl	Eylül 2011	71.763.006	29.01.2021 - 29/01/21-YOI	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	41.617.231
Ibis Otel Samara	Mart 2012	70.341.587	29.01.2021 - 29/01/21-SSK	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	13.987.714
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	Ocak 2010	69.297.500	31.12.2020 - 2020_AKFENGYO_007	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	32.961.295
Ibis Otel Adana	Eylül 2012	67.835.000	31.12.2020 - 2020_AKFENGYO_008	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	43.929.622
Ibis Otel Alsancak İzmir	Haziran 2013	66.900.000	31.12.2020 - 2020_AKFENGYO_006	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	47.088.419
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	Mart 2010	65.060.000	31.12.2020 - AKFENGYO_20200009	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	38.608.084
Samara Ofis	Mart 2012	51.689.182	29.01.2021 - 29/01/21-VSK	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-4.664.691
Ibis Otel Bursa	Kasım 2010	48.050.000	31.12.2020 - 2020_AKFENGYO_004	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	30.488.754
Ibis Otel Eskişehir	Nisan 2007	13.195.000	31.12.2020 - 2020_AKFENGYO_005	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	7.340.341
Isparta Öğrenci Yurdu & Kütahya Yurdu	Aralık 2018 & Aralık 2019	161.082.000 & 120.543.000	28.12.2020 - AFNGY-2020-00003 & AFNGY-2020-00002	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	126.813.726 & 72.667.777

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
 Kuşçesme Mah. Mediteryeköy Yolu No:14  
 Kat:10 Beşiktaş/İstanbul  
 Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 26  
 Boğaziçi Kurumları V.D. 478 003 6787  
 Mersis No:0478 0036 7870 0011

Bodrum Loft Otel	Temmuz 2020	281.164.000	28.12.2020 - AFNGY-2020-00001	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	128.810.420
------------------	-------------	-------------	-------------------------------	----------------------------	-------------

İsparta ve Kütahya'da yer alan öğrenci yurtları ile Bodrum Loft Otele ilişkin değerlendirme raporları Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., Rusya'da bulunan 4 adet otel 1 adet ofise ilişkin değerlendirme raporları Vertex Group LLC., Türkiyede bulunan 15 adet otel ile KKTC'de bulunan 1 adet otele ilişkin değerlendirme raporları ise Adım Gayrimenkul & Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

## 9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

**9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi**  
İhraççının maddi olmayan duran varlıkları yazılım programlarından oluşmakta olup, 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. İhraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maliyet Değeri	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Yazılım Programları	107.536	106.066	106.066	106.066
<b>Toplam</b>	<b>107.536</b>	<b>106.066</b>	<b>106.066</b>	<b>106.066</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Yazılım Programları	69.609	69.539	66.852	63.172
<b>Toplam</b>	<b>69.609</b>	<b>69.539</b>	<b>66.852</b>	<b>63.172</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Yazılım Programları	37.927	36.527	39.214	42.894
<b>Toplam</b>	<b>37.927</b>	<b>36.527</b>	<b>39.214</b>	<b>42.894</b>

**9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:**

Yoktur.

**9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**Adım Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Kusturlu Mahallesi Mecidiyeköy Yolu Kat: 9 / Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 339 26 00 Fax: 0212 339 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 001 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
		Konsolide			
Finansal Tablo Türü	Dönem	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>60.561.548</b>	<b>38.211.623</b>	<b>71.088.090</b>	<b>183.109.299</b>	
Nakit ve Nakit Benzerleri	17.138.993	9.887.439	25.589.571	993.485	
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	0	4.358.742	7.574.011	6.250.498	
Ticari Alacaklar	16.804.546	10.081.741	20.199.891	17.122.673	
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4.528.949	0	0	0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	12.275.597	10.081.741	20.199.891	17.122.673	
Diğer Alacaklar	1.922.257	143.982	84.504	258.375	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.922.257	143.982	84.504	258.375	
Türev Araçlar	6.134.860	0	0	0	
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	6.134.860	0	0	0	
Stoklar	1.232.413	1.236.291	2.767.634	146.957.087	
Peşin Ödenmiş Giderler	3.244.687	1.357.209	1.419.718	992.512	
Diğer Dönen Varlıklar	14.083.792	11.146.219	13.452.761	10.534.669	
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>3.599.231.801</b>	<b>2.865.753.016</b>	<b>2.591.847.657</b>	<b>2.253.827.715</b>	
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	0	48.164.499	82.635.732	80.788.066	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	66.029.700	0	0	0	
Diğer Alacaklar	82.092.957	75.753.444	42.181.028	35.419.707	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	82.092.957	75.753.444	42.181.028	35.419.707	
Türev Araçlar	31.968.411	0	0	0	
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	31.968.411	0	0	0	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.333.739.055	2.697.724.614	2.415.094.949	2.096.928.047	
Maddi Duran Varlıklar	6.539.647	396.703	50.398	70.959	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	37.927	36.527	39.214	42.894	
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	37.927	36.527	39.214	42.894	

*[Handwritten signature and stamp]*

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14  
 Kat:8/5 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
 Tel:0212 321 19 26 00 Fax:0212 321 19 25  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
 Mersis No:0478 0036 7870 0011





Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	53.748.727	53.748.727	53.748.727	53.748.727
Paylara İlişkin Primler	601.729.745	58.880.000	58.880.000	58.880.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	42.939.053	25.946.994	25.922.296	-17.518.793
Yabancı Para Çevrim Farkları	42.939.053	25.946.994	25.922.296	-17.518.793
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.147	9.996.116	9.996.116	5.609.501
Yasal Yedekler	4.147	4.147	4.147	4.147
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	0	9.991.969	9.991.969	5.605.354
Geçmiş Yıllar Karları	381.217.086	590.947.065	425.591.512	320.194.513
Net Dönem (Zararı)/Karı	59.143.601	-240.424.726	165.355.553	104.492.321
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	<b>22.547.307</b>	<b>23.832.673</b>	<b>24.960.414</b>	<b>19.113.856</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>3.659.793.349</b>	<b>2.903.964.639</b>	<b>2.662.935.747</b>	<b>2.436.937.014</b>

İhraççının aktif büyüklüğü yıllar itibarıyla artmakta olup, 2018 yılında 2,4 milyar TL olan aktifler 2019 yılında 2018 yılına göre %9,3 artışla 2,7 milyar TL'ye, 2020 yılında 2019 yılına göre %9,1 artışla 2,9 milyar TL'ye, 31.03.2021 döneminde de 2020 yılsonuna göre %26,0 artışla 3,7 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının aktiflerinin büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup, 31.03.2021 dönemi itibarıyla duran varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %98,3'tür. İhraççının aktiflerinde görülen artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışına bağlı olarak oluşmuştur.

İhraççının dönen varlıkları 2018 yılında 183,1 milyon TL iken, 2019 yılında nakit ve nakit benzerlerindeki artışa karşılık stoklarda görülen düşüğe bağlı olarak 2019 yılında göre %61,2 düşüşle 71,1 milyon TL'ye gerilemiş, 2020 yılında nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacaklardaki düşüğe bağlı olarak 2019 yılında göre %46,2 düşüşle 38,2 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve riskten korunma amaçlı türev araçlardaki artışa bağlı olarak 2020 yılı sonuna göre %58,5 artışla 60,6 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlıkları toplam aktiflerinin 1,7'sini oluşturmaktadır.

İhraççının stokları finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, stokların 2018 yılında 146.672.417 TL, 2019 yılında, 2.475.587 TL, 2020 yılında 1.156.946 TL ve 31.03.2021 döneminde 946.923 TL'lik kısmı Bulvar Loft projesindeki tamamlanmamış konutlara ait devir tarihinden sonra gerçekleşen harcamaların ilgili dönemler itibarıyla satışı gerçekleşemeyen tutarından oluşmaktadır. Bu kapsamda 2018 yılında 147,0 milyon TL olan stoklar, 2019 yılında 2018 yılında göre %98,1 düşüşle 2,8 milyon TL'ye, 2020 yılında 2019 yılında göre %55,3 düşüşle 1,2 milyon TL'ye, 31.03.2021 döneminde de 2020 yılsonuna göre %0,3 oranında sınırlı düşüş göstermiştir. Stoklardaki düşüş Bulvar Loft projesine ilişkin satışı gerçekleştirilen konut ve ticari alanlara bağlı olarak oluşmuştur. 2019 yılı içerisinde ilgili projeye ait konutların toplu şekilde satışı gerçekleşmiş olup, projeye alakalı Akfen GYO'nun stoklarında 2 adet konut kalmıştır.

akfen  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Ca  
Katr:9 Mecidiyeköy - Şişli / İST  
Tel:0212 349 26 00 Fax:0212 349 01 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 005 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

Stoklar (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Stoklar	1.232.413	1.236.291	2.767.634	146.957.087
<b>Toplam</b>	<b>1.232.413</b>	<b>1.236.291</b>	<b>2.767.634</b>	<b>146.957.087</b>

İhraççının ticari alacaklarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda yer almakta olup, 31.03.2021 dönemi itibarıyla ticari alacakların 8.877.232 TL (31.12.2020: 7.496.818 TL, 31.12.2019: 13.483.380 TL, 31.12.2018: 11.159.995 TL) ve 3.360.235 TL (31.12.2020: 1.619.004 TL, 31.12.2019: 6.357.955 TL, 31.12.2018: 5.902.123 TL) tutarlarındaki kısmı İhraççının sırasıyla Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır. Bu çerçevede 2018 yılında 17,1 milyon TL olan ticari alacaklar, 2019 yılında 2018 yılında göre %18 artışla, 20,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında ise 2019 yılına göre %50,1 düşüşle 10,1 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2021 döneminde ise 2020 yılına göre %66,7 artışla 16,8 milyon TL'ye yükselmiştir.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4.528.949	0	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	12.275.597	10.081.741	20.199.891	17.122.673
<b>Toplam</b>	<b>16.804.546</b>	<b>10.081.741</b>	<b>20.199.891</b>	<b>17.122.673</b>

İhraççının duran varlıkları 2018 yılında 2,3 milyar TL iken, 2019 yılında 2018 yılına göre %15,0 artışla 2,6 milyar TL'ye, 2020 yılında 2019 yılına göre %10,6 artışla 2,9 milyar TL yükselmiş olup, 31.03.2021 dönemi itibarıyla da 2020 yılına göre %25,6 artışla 3,6 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının duran varlıklarındaki artış, sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı kaynaklı oluşmuştur. 31.03.2021 dönemi itibarıyla İhraççının duran varlıkları toplam aktiflerinin %98,3'ünü oluşturmaktadır.

İhraççının konsolide varlıkları içerisindeki en önemli kalemi Türkiye, Rusya ve KKTC'de olmak üzere toplam 20 otel ve 1 ofis binasından oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden oluşmakta olup, ilgili gayrimenkullerin değerleri her dönem sonunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer artışlarından dolayı 2018 yılında 2,0 milyar TL iken 2019 yılında 2018 yılına göre %15,5 artışla 2,4 milyar TL'ye, 2020 yılında 2019 yılına göre %11,9 artışla 2,6 milyar TL'ye yükselmiş olup, 31.03.2021 dönemi itibarıyla da 2020 yılına göre %23,6 artışla 3,3 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Ekspertiz Değerleri (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Merit Park Otel – KKTC Girne	621.825.000	621.825.000	490.800.000	403.880.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	474.438.017	474.410.000	390.630.000	285.275.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	290.900.000	290.900.000	268.400.000	221.000.000
Bodrum Loft (*)	281.164.000	-	-	-
Ibis Otel Moskova	278.606.496	250.539.005	239.840.232	226.259.588
Isparta Yurt (*)	161.082.000	-	-	-
Novotel Trabzon	135.420.000	135.420.000	142.980.000	148.950.000
Kütahya Yurt (*)	120.543.000	-	-	-
Ibis Otel Kaliningrad	106.789.624	96.031.380	84.896.663	94.159.344
Ibis Otel Tuzla	94.676.500	94.670.000	85.380.000	87.940.000
Ibis Otel Ankara Airport	82.085.000	82.085.000	81.055.000	60.800.000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kusteppe Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14  
Kat: 8/9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 093 6787  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 3870 0011

Ibis Otel Esenyurt	74.835.000	74.835.000	69.285.000	59.625.000
Ibis Otel Yaroslavl	79.802.502	71.763.006	66.762.628	67.743.638
Ibis Otel Samara	78.221.847	70.341.587	80.193.196	78.239.201
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	69.297.500	69.297.500	73.592.500	57.770.000
Ibis Otel Adana	67.835.000	67.835.000	59.615.000	56.295.000
Ibis Otel Alsancak Izmir	66.900.000	66.900.000	63.220.000	52.330.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	65.060.000	65.060.000	64.715.000	50.862.500
Samara Ofis	57.479.840	51.689.182	41.563.981	36.843.882
Ibis Otel Bursa	48.050.000	48.050.000	47.625.000	44.865.000
Ibis Otel Eskişehir	13.195.000	13.195.000	13.300.000	13.250.000
<b>Toplam</b>	<b>3.268.206.326</b>	<b>2.644.846.660</b>	<b>2.363.854.200</b>	<b>2.046.088.153</b>

(\*) SPK'nın 04.02.2021 sayılı toplantısında aldığı karar çerçevesinde İhraççının 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'ye artırılmasına, sermaye artışında çıkarılacak yeni payların tahsisli sermaye artırım kapsamında mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, tahsisli satış yöntemi ile Hamdi Akın'a tahsis edilmesine, söz konusu payların BİAŞ'ın Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenen 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden ihraç edilmesine, buna göre 450.000.002,48 TL ihraç tutarı için, 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım işlemi 09.02.2021 tarihinde tamamlanmış olup, Şirket sermayesi, emisyon primli olarak 243.066.196 TL'den 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır.

Bu sermaye artışından elde edilen fon ile Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda'nın paylarının tamamı, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerlendirme raporunda belirlenen 265.067.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı'dan ve

KYK'ya 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı Isparta ve Kütahya'da iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları'nın paylarının tamamı ise Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerlendirme raporunda belirlenen 242.382.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat'tan satın alınmıştır.

İhraççının aktifleri içerisinde yer alan kısa ve uzun finansal yatırımlar, Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT tarafından Credit Europe Bank'tan kredinin teminatı olarak vadeli bloke hesapta tutulan kısmıdır. 31.03.2021 tarihi itibarıyla blokedeki rezerv, ilgili kredi tutarından düşmek suretiyle kapatılmıştır.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar (TL)						
Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Avro	Temmuz 2021	%6	0	4.358.742	7.574.011	6.250.498
<b>Toplam</b>			<b>0</b>	<b>4.358.742</b>	<b>7.574.011</b>	<b>6.250.498</b>

**Akfen**  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Levent Loit Çayyolu Çarşı No: 14/01  
C Blok Kat: 9 Daire: 95  
34394 Katmeren Kat: 9 Daire: 95  
Beşiktaş/İstanbul Tic. Sic. No: 272279/010001  
Tic. Sic. No: 272279/010001  
E-posta: info@akfen.com.tr  
Telefon: +90 212 339 26 00 Fax: +90 212 339 26 01  
Mersis No: 0478 0036 7870 0013

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Müşterilerimiz İçin, Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 14  
Kat: 9-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul  
Tel: 0212 339 26 00 Fax: 0212 339 26 01  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0013

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar (TL)						
Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Avro	Temmuz 2025	%6- %6,80	0	48.164.499	82.635.732	80.788.066
<b>Toplam</b>			<b>0</b>	<b>48.164.499</b>	<b>82.635.732</b>	<b>80.788.066</b>

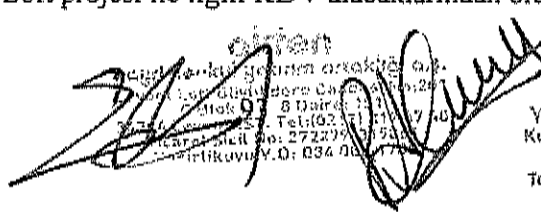
Şirketin, yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında ileriki tarihlerde gerçekleştirecek olduğu yabancı para satış tutarlarından kaynaklanan kur risklerine karşı aynı para biriminde borçlanarak bilanço üzerinde kur riskinden korunma sağlamakta olup, bu bağlamda riskten korunma muhasebesine konu olan ve riskten korunma aracı olarak belirlenen yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri, birbirine yakın tarihlerde gerçekleştirilen ve riskten korunma muhasebesi kapsamında riskten korunma kalem olarak belirlenen yabancı para satış nakit akışlarıyla yapılmaktadır. Buna istinaden, Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair taraflar arasında kira sözleşmesi kapsamında Şirket, ileri tarihlerde elde edeceği satış tutarını baz alarak yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri için kur risklerine karşı koruma altına almıştır. Bu kapsamda 31.03.2021 dönemi itibarıyla 6,1 milyon TL kısa vadeli, 32,0 milyon TL uzun vadeli olmak üzere toplamda 38,1 milyon TL'lik türev araçları bilançoda aktifler içerisinde sınıflandırılmıştır.

Kısa ve Uzun Vadeli Türev Araçlar (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	6.134.860	0	0	0
Uzun Vadeli Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	31.968.411	0	0	0
<b>Toplam</b>	<b>38.103.271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

İhraççının kısa vade uzun vadeli diğer alacaklarına ilişkin detaylar finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2018 yılında 35,7 milyon TL olan kısa ve uzun vadeli diğer alacaklar, 2019 yılında 2018 yılına göre %18,5 artışla 42,3 milyon TL'ye 2020 yılında 2019 yılına göre %79,6 artışla 78,9 milyon TL'ye yükselmiş olup, 31.03.2021 dönemi itibarıyla da 2020 yılsonuna göre %10,7 artışla 84,0 tL'ye yükselmiştir.

Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Alacaklar (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>1.922.257</b>	<b>143.982</b>	<b>84.504</b>	<b>258.375</b>
Vergi Dairesinden Diğer Alacaklar (*)	1.873.455	0	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	48.802	143.982	84.504	258.375
<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>82.092.957</b>	<b>75.753.444</b>	<b>42.181.028</b>	<b>35.419.707</b>
Vergi Dairesinden Diğer Alacaklar (*)	14.632.127	14.632.127	0	0
Verilen Depozito ve Teminatlar	165.107	165.107	159.853	161.489
Diğer Alacaklar (**)	67.295.723	60.956.210	42.021.175	35.258.218
<b>Toplam</b>	<b>84.015.214</b>	<b>75.897.426</b>	<b>42.265.532</b>	<b>35.678.082</b>

(\*) Kısa vadedeki vergi dairesinden diğer alacaklar Isparta Yurt Yatırımları, uzun vadede duran diğer alacaklar ise Bulvar Loft projesi ile ilgili KDV alacaklarından oluşmaktadır.

  
**AKFEN**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Kuşçaya Mah. Mecidiyeköy Yolu Çiğdemli No:14  
 Kat:5-5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
 Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 31 26  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 063 6787  
 Mersis No:0478 0036 7870 0011

(\*\*) Uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin, Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

TCDD ile, 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 alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olan Fıratcan İnşaat'ın'ın sermayesinin %51'ine karşılık gelen payları 31.03.2021 58.375.000 TL (6.200.000 Euro) bedelle satın almış ve konsolide finansal tablolarında yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan İnşaat'ın finansallarını özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmiş, buna göre 31.03.2021 döneminde özkaynakları altında önceki dönemlerde olmayan 66,0 milyon TL'lik bir değer yaratmış, bu tutar İhraççının bilançosunda duran varlıkları içerisinde “özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar” olarak sınıflandırılmıştır.

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 2018 yılında 258,8 milyon TL iken, 2019 yılında finansal, ticari ve diğer borçlar ile ertelenmiş gelirlerdeki düşüşe bağlı olarak 2018 yılına göre %26,9 düşüşle 189,1 milyon TL'ye gerilmiş olup, 2020 yılında finansal borçlar ile birlikte diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 2019 yılına göre %179,0 artışla 527,5 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise finansal borçlardaki düşüşe bağlı olarak 2020 yılsonuna göre %36,7 düşüşle 333,8 milyon TL'ye gerilemiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31.03.2021 dönemi itibarıyla %9,1 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 2018 yılında 1,4 milyar TL iken, 2019 yılında 2018 yılına göre %5,6 artışla 1,5 milyar TL'ye, 2020 yılında 2019 yılına göre %9,5 artışla 1,7 milyar TL'ye 31.03.2021 döneminde de 2020 yılsonuna göre %9,7 artışla 1,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerdeki artış finansal borçluluk artışına bağlı olarak gerçekleşmiş olup, uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31.03.2021 dönemi itibarıyla %49,7 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak bugüne kadar gerçekleştirdiği yatırımlarda kullandığı finansal borçlardan oluşmakta olup, finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu çerçevede 2018 yılında 1,4 milyar TL olan kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalar 2019 yılında 2018 yılına göre %8,3 artışla 1,5 milyar TL'ye yükselmiş, 2020 yılında da 2019 yılına göre %27,4 artışla 1,9 milyar TL'ye yükselmiştir. Söz konusu yıllardaki artış kredilerin Avro cinsinden olması ve TL'nin Avro karşısında ilgili dönemlerde değer kaybetmesine bağlı olarak oluşmuş olup, 2020 yılındaki artışta ihraç edilen 237,4 milyon TL tutarındaki paya dönüştürülebilir tahvilin de etkisi bulunmaktadır. İhraççının finansal yükümlülükleri 31.03.2021 dönemi itibarıyla 2020 yılsonuna göre %7,0 düşüşle 1,8 milyar TL'ye gerilemiş olup, söz konusu düşüş 15.01.2021 vadeli ve vade sonu tutarı 238.837.760 TL olarak ihraç edilen paya dönüştürülebilir tahvilin itfasından kaynaklanmaktadır.

Finansal Borçlanmalar (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	225.863.051	466.026.364	155.376.391	135.536.556
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	0	237.392.730	0	0
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	209.994.846	219.198.912	145.277.221	135.536.556

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuştepe Mahallesi Büyükdere Yolu Kat: 14  
Kat: 8 - Şişli - Beşiktaş / İstanbul  
Tel: 0212 333 26 00 Fax: 0212 333 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 001 6787  
Merkezi No: 0478 0036 7870 0011

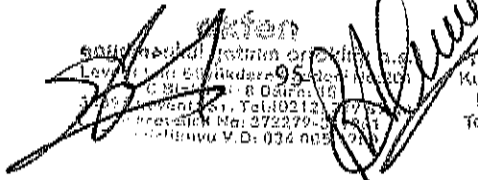
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmalarının Kısa Vadeli Kısımları	15.868.205	9.434.722	10.099.170	0
<b>Uzun Vadeli Finansal Borçlar</b>	<b>1.557.940.060</b>	<b>1.451.107.683</b>	<b>1.349.314.418</b>	<b>1.253.430.591</b>
Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.508.067.279	1.408.484.738	1.105.746.369	1.080.430.470
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	0	0	202.568.891	173.000.121
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmaları	49.872.781	42.622.945	40.999.158	0
<b>Toplam</b>	<b>1.783.803.111</b>	<b>1.917.134.047</b>	<b>1.504.690.809</b>	<b>1.388.967.147</b>

İhraççının ticari borçlarının finansal tablo dönemleri itibarıyla ticari borçlarının detayı aşağıdaki tabloda yer almakta olup, ticari borçların büyük bir kısmının ilişkili taraflara olduğu görülmektedir. İhraççının ilişkili taraflara olan ticari borçları Bulvar Loft projesi ile ilgili Akfen İnşaat'a olan borçlardan oluşmaktadır. İhraççının 2018 yılında 46,5 milyon TL olan ticari borçları 2019 yılında Bulvar Loft projesi ile ilgili olan borçlardaki azalışa bağlı olarak 2018 yılına göre %53,4 düşüşle 20,0 milyon TL'ye, 2019 yılında da Bulvar Loft projesi ile ilgili olan borçlardaki azalışla birlikte diğer gider tahakkuklarındaki azalışa bağlı olarak 2019 yılına göre %10,5 düşüşle 19,4 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise diğer gider tahakkukları ve diğer ticari borçlardaki artışa bağlı olarak 2020 yılsonuna göre %16,1 artışla 22,5 milyon tL'ye yükselmiştir.

<b>Ticari Borçlar (TL)</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</b>	<b>16.673.933</b>	<b>16.615.668</b>	<b>20.023.284</b>	<b>45.031.689</b>
<b>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</b>	<b>5.863.165</b>	<b>2.799.236</b>	<b>1.669.957</b>	<b>1.516.877</b>
Diğer Gider Tahakkukları	3.419.451	2.741.894	841.542	288.694
Diğer Ticari Borçlar	2.443.714	57.342	828.415	1.228.183
<b>Toplam</b>	<b>22.537.098</b>	<b>19.414.904</b>	<b>21.693.241</b>	<b>46.548.566</b>

<b>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (TL)</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Akfen İnşaat	16.605.514	16.566.973	19.484.334	45.031.689
JBS Sigorta Brokerlik Hizmetleri A.Ş.	0	43.329	0	0
Akfen Holding	0	5.366	538.950	0
Akfen Altyapı	68.419	0	0	0
<b>Toplam</b>	<b>16.673.933</b>	<b>16.615.668</b>	<b>20.023.284</b>	<b>45.031.689</b>

İhraççının kısa ve uzun vadeli diğer borçlarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tablolar yer almakta olup, diğer borçların büyük bir kısmının Akfen Holding'in, İhraççının fonlmasına ilişkin alınan nakit kaynaklardan oluştuğu görülmektedir. İhraççının 2018 yılında 28,5 milyon TL olan kısa vadeli ticari borçları ilişkili taraflara diğer borçlar ve ödenecek vergi ve fonlardaki düşüş ile birlikte aşağıda dipnotta (\*\*\*) açıklandığı üzere kira yükümlülüklerinin 01.01.2019 itibarıyla diğer borçlar kaleminde sınıflandırılmamasına bağlı olarak 2018 yılına göre %64,9 düşüşle 10,0 milyon TL'ye gerilemiş olup, 2020 yılında ise ilişkili taraflara diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 2019 yılına göre %238,8 artışla 33,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.03.2021 döneminde ise Fıratcan İnşaat'a iştirak olunmasına bağlı olarak oluşan borçlar kaynaklı 2020 yılsonuna göre %93,4 artışla 65,6 milyon TL'ye yükselmiştir.

 Akfen  
**İNVESTİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 18 Kat:8-9  
Mecidiyeköy - Şişli / İSİTÜBUL  
Tel: 0212 332 26 00 Fax: 0212 332 26 00  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0978 0036 7870 0011

Kısa Vadeli Diğer Borçlar (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
<b>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</b>	<b>33.620.845</b>	<b>31.571.903</b>	<b>0</b>	<b>7.929.460</b>
<b>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</b>	<b>31.986.377</b>	<b>2.359.681</b>	<b>10.014.604</b>	<b>20.582.975</b>
İştirak Hisse Alımları ile İlgili Borçlar (*)	29.322.300	0	0	0
Ödenecek Vergi ve Fonlar	1.706.253	1.483.470	9.057.356 (**)	13.470.268 (**)
Ödenecek Sosyal Sigortalar Primi	28.459	22.694	38.467	29.130
Diğer	929.365	853.517	918.781	463.210
Kira Yükümlülükleri (***)	0	0	0	6.620.367
<b>Toplam</b>	<b>65.607.222</b>	<b>33.931.584</b>	<b>10.014.604</b>	<b>28.512.435</b>

(\*) Şirketin 29.03.2021'de Fıratcan İnşaat'ın sermayesinin %51'ine karşılık gelen payları satın alması nedeniyle oluşan yükümlülükleri içermektedir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Ödenecek Vergi ve Fonlar	0	0	0	5.605.956 (**)
Kira Yükümlülükleri	0	0	0	44.219.527 (***)
<b>Toplam</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49.825.483</b>

(\*\*) 31.12.2019 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli ödenecek vergi ve fonların sırasıyla 6.701.747 TL'si (31.12.2018: 17.584.819 TL) kesinleşen vergi davası borcunun, ödeme vadesine göre hesaplanan peşine indirgenmiş tutarından oluşmaktadır.

(\*\*\*) 31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıklarının 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 yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir. İhraççı, TFRS 16 standardını 01.01.2019 tarihinden itibaren uygulamaya başlamasından dolayı söz konusu kiralama yükümlülük tutarı finansal borçlanmalar olarak sınıflandırılmaya başlamıştır.

Şirketin ertelenmiş gelirlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2018 yılında 46,2 milyon TL olan ertelenmiş gelirler, 2019 yılında 2018 yılına göre %96,6 düşüşle, 1,6 milyon TL'ye gerilemiş, 2020 yılında ise 2019 yılına göre %400,6 artışla 7,8 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise 2020 yılsonuna göre %137,4 artışla 18,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Ertelenmiş Gelirler (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Otel Kira Gelirleri (*)	16.396.224	6.152.665	0	0
Proje Avansları (**)	1.267.979	1.269.599	1.560.610	46.167.388
Diğer	883.150	390.346	0	0
<b>Toplam</b>	<b>18.547.353</b>	<b>7.812.610</b>	<b>1.560.610</b>	<b>46.167.388</b>

(\*) İlgili tutarın 7.233.113 TL'si ise (31.12.2020: 6.152.665 TL) Şirketin KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Voyager'a kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira gelirinden, kalanı ise Şirketin 09.02.2021 tarihi itibarıyla satın aldığı Masanda'nın sahip olduğu Bodrum Loft Otel'in raporlama dönemi sonrasındaki aylara ait peşin tahsil edilen kira tutarlarından oluşmaktadır.

İNFO  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuşatıpınan, Mecidiyeköy Yolu C/5, No:14  
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 319 25 00 Fax:0212 319 25 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 006 6787  
Meris No:0478 0036 7870 0011



(\*\*) Bulvar Loft projesi ile ilgili satış sözleşmesi imzalanan daireler için alınmış olan ve gelecek aylarda tapu devri ile hasılat olarak sınıflandırılacak avans tutarlarından oluşmaktadır.

Şirketin 2018 yılında 744,0 milyon TL olan ana ortaklığa ait özkaynakları 2019 yılında artan karlılığa bağlı olarak 2018 yılına göre %29,0 artışla 959,5 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2020 yılında ise İhraççının dövizli kredi borcundan kaynaklanan kur farkı zararından dolayı yazılan net dönem zararına bağlı olarak 2019 yılına göre %25,2 düşüşle 718,0 milyon TL'ye gerilemiştir. 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla sermayenin 344,6 milyon TL'ye çıkarılması ve yapılan sermaye artırımlarının etkisiyle 601,7 milyon TL'ye yükselen paylara ilişkin primlerin etkisiyle 2020 yılsonuna göre %109,8 artışla 1,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.03.2021 dönemi itibarıyla %41,2 olarak gerçekleşmiştir.

RASYOLAR	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,18	0,07	0,38	0,71
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar – Türev Araçlar – Stoklar – Peşin Ödenmiş Giderler – Diğer Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,10	0,05	0,28	0,09
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,70	0,33	0,56	0,44
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,59	0,75	0,64	0,69
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	3,93%	-33,49%	17,23%	14,04%
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar/Net Satışlar*365) – Gün	46	85	14	61
Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	37	80	85	-
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	637	826	39	674

Likidite oranları incelendiğinde; İhraççının dönen varlıklarının kısa vadeli yükümlülüklerine olan oranını gösteren cari oran 2018 yılındaki 0,71 seviyesinden 2019 yılında 0,38'e, 2020 yılında da 0,07'ye gerilemiş olup, 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise kısa vadeli finansal borçlanmalardaki düşüşe bağlı olarak 0,18'e yükselmiştir. Öte yandan dönen varlıklardan diğer alacaklar, stoklar, türev araçlar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıkların çıkarılmasıyla bulunan tutarın kısa vadeli yükümlülüklerle bölünmesiyle hesaplanan likidite oranı ise 2018 yılındaki 0,09 seviyesinden 2019 yılında 0,28'e yükselmiş, 2020 yılında 0,07'ye gerilemiş, 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise 0,18'e yükselmiştir.

Mali yapı oranları, işletmenin ne ölçüde borçla finanse edildiğini ve borçla finansmanının işletme için ne kadar yararlı olduğunu ölçmeye yarar. Mali yapı oranlarıyla, işletmenin finansmanında kullanılan yabancı fonların oranı ölçülmeye ve işletmenin gelirleriyle sabit ödemelerini kaç defa karşıladığı belirlenmeye çalışılır.

*[Handwritten signature]*

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
Kuştepe Yolu Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 14  
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 334 26 00 Fax:0212 334 26 26  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No:0478 0036 7870 0011

Şirketin özkaynakların toplam yükümlülüklerle oranını veren finansman oranı likidite oranıyla aynı doğrultuda 2018 yılındaki 0,43 seviyesinden 2019 yılında 0,55'e yükselmiş, 2020 yılında 0,32'e gerilemiş, 31.03.2021 döneminde de 0,69'a yükselmiştir.

Yabancı kaynak oranını gösteren kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklara oranı 2018 yılındaki 0,69 seviyesinden 2019 yılında 0,64'e gerilemiş, 2020 yılında 0,75'e yükselmiş olup, 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise 0,59'a gerilemiştir.

İhraççının alacak tahsil süresi 2018 yılında 61 günden, 2019 yılında 14 güne gerilemiş, 2020 yılında 85 güne tekrar yükselmiş olup, 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise 46 güne gerilemiştir. Stok devir süresi ise stoklardaki düşüğe bağlı olarak 2019 yılındaki 85 günden, 2020 yılında 80 güne, 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise 37 güne gerilemiştir. Ticari borç ödeme süresi ise 2018 yılındaki 674 günden 2019 yılında 39 güne gerilemiş, 2020 yılında 826 güne yükselmiş, 31.03.2021 dönemi itibarıyla ise 637 güne gerilemiştir.

Şirketin, 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	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	1.341.739	6.810.364	24.601.022	678.494
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	1.043.487.600	1.043.481.099	1.007.618.732	1.029.638.355
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	726.436.504	217.961.504	195.829.312	145.079.312
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>127.547.361</b>	<b>122.789.667</b>	<b>111.298.238</b>	<b>107.873.943</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>	<b>1.339.347.304</b>	<b>1.283.270.104</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	948.222.081	1.110.746.338	844.612.026	799.673.599
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	34.397.049	34.318.474	36.401.445	29.278.438
G	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	38.049.548	31.571.903	-	1.759.204
H	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	825.501.469	193.177.103	434.985.357	354.533.880
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>52.643.056</b>	<b>21.228.816</b>	<b>23.348.476</b>	<b>98.024.983</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>	<b>1.339.347.304</b>	<b>1.283.270.104</b>
<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
A1	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL	III-48.1. Md. 24/(b)	1.301.929	6.777.646	24.573.703	647.630

*[Handwritten Signature]*

**YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu C. No: 17/1  
Kat: 8/EV Mecidiyeköy - Şişli / İS/17/1  
Tel: 0212 339 26 00 Fax: 0212 324 84 26  
Boğaziçi Yatırımlar V.D. 478 003 6787  
Mersis No: 0478 0036 7870 0011