

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR İLE SINIRLI  
DENETİM RAPORU

## Ara Dönem Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurul'una

### Giriş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki ara dönem konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

### İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik

Grup'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla net dönem karı 59.675.434 TL olup, aynı tarih itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 230.663.293 TL tutarında aşmaktadır. Bu durum işletmenin sürekliliğinin devamına ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin varlığını göstermektedir. Grup yönetiminin bu konulara yönelik planları 2.1'no'lu finansal tablo dipnotunda açıklanmıştır. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.



**Building a better  
working world**

## Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal tabloların, Grup'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun, konsolide finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



2 Ağustos 2021  
İstanbul, Türkiye

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	<b>6-73</b>
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-21
NOT 3 BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI .....	22-24
NOT 4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA .....	25-26
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	27-28
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	29-30
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR .....	31-33
NOT 8 TÜREV ARAÇLAR .....	34
NOT 9 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	34
NOT 10 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	35
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	35-37
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	37
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	38
NOT 14 STOKLAR .....	38
NOT 15 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI .....	38
NOT 16 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	39
NOT 17 TAAHHÜTLER .....	39-44
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	45
NOT 19 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	46
NOT 20 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	46
NOT 21 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR .....	47
NOT 22 ÖZKAYNAKLAR .....	47-49
NOT 23 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	49
NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ .....	50
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER .....	50-51
NOT 26 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER .....	51
NOT 27 FİNANSMAN GELİRLERİ .....	51
NOT 28 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	51
NOT 29 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	51-53
NOT 30 HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(KAYIP) .....	53-54
NOT 31 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	54-57
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	58-69
NOT 33 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	69-70
NOT 34 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	70
NOT 35 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR .....	71
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	72-73

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>75.020.832</b>	<b>38.211.623</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	28.541.692	9.887.439
Kısa vadeli finansal yatırımlar	6	-	4.358.742
Ticari alacaklar		20.768.230	10.081.741
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9	8.700	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	20.759.530	10.081.741
Diğer alacaklar		1.533.751	143.982
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.533.751	143.982
Türev araçlar		8.723.928	-
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	8.723.928	-
Stoklar	14	1.236.366	1.236.291
Peşin ödenmiş giderler	19	2.379.763	1.357.209
Diğer dönen varlıklar	21	11.837.102	11.146.219
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>3.678.174.830</b>	<b>2.865.753.016</b>
Uzun vadeli finansal yatırımlar	6	-	48.164.499
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	20	66.029.700	-
Diğer alacaklar		87.405.497	75.753.444
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	87.405.497	75.753.444
Türev araçlar		50.369.132	-
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	50.369.132	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	3.390.149.790	2.697.724.614
Maddi duran varlıklar	12	5.925.370	396.703
Maddi olmayan duran varlıklar		37.853	36.527
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	37.853	36.527
Peşin ödenmiş giderler	19	9.536.022	9.827.521
Ertelenmiş vergi varlığı	29	27.127.300	23.289.384
Diğer duran varlıklar	21	41.594.166	10.560.324
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>3.753.195.662</b>	<b>2.903.964.639</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>305.684.125</b>	<b>527.514.361</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		168.207.690	466.026.364
- <i>Banka kredileri</i>	7	152.319.760	219.198.912
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	7	15.887.930	9.434.722
- <i>İhraç edilmiş borçlanma araçları</i>	7	-	237.392.730
Ticari borçlar		21.623.250	19.414.904
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5,9	16.737.456	16.615.668
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	9	4.885.794	2.799.236
Diğer borçlar		87.050.483	33.931.584
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	5,10	83.642.151	31.571.903
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	10	3.408.332	2.359.681
Ertelenmiş gelirler	19	25.824.765	7.812.610
Dönem karı vergi yükümlülüğü		2.606.914	-
Kısa vadeli karşılıklar		371.023	328.899
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	18	371.023	328.899
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.921.341.243</b>	<b>1.658.495.276</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		1.697.438.613	1.451.107.683
- <i>Banka kredileri</i>	7	1.647.217.660	1.408.484.738
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	7	50.220.953	42.622.945
Uzun vadeli karşılıklar		279.172	238.653
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	18	279.172	238.653
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	29	223.623.458	207.148.940
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.526.170.294</b>	<b>717.955.002</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>1.504.416.668</b>	<b>694.122.329</b>
Ödenmiş sermaye	22	344.646.332	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları	22	317.344	317.344
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	7,22	-	20.702.778
Geri alınmış paylar (-)	22	-	(9.991.969)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		53.748.727	53.748.727
Paylara ilişkin primler	22	601.729.745	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		63.077.853	25.946.994
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		63.077.853	25.946.994
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	9.996.116
- <i>Yasal yedekler</i>	22	4.147	4.147
- <i>Geri alınan paylara ilişkin yedekler</i>	22	-	9.991.969
Geçmiş yıllar karları		381.217.086	590.947.065
Net dönem karı/(zararı)		59.675.434	(240.424.726)
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>21.753.626</b>	<b>23.832.673</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>3.753.195.662</b>	<b>2.903.964.639</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
		<b>1 Ocak - 30 Haziran 2021</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2021</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2020</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2020</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>	<b>Dipnot referansları</b>				
Hasılat	23	57.788.922	31.142.903	23.991.963	2.520.689
Satışların maliyeti (-)	23	(6.447.049)	(3.442.450)	(4.737.405)	(1.815.503)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>51.341.873</b>	<b>27.700.453</b>	<b>19.254.558</b>	<b>705.186</b>
Genel yönetim giderleri (-)	24	(5.533.522)	(2.830.016)	(4.649.949)	(2.249.021)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	24	(1.111)	(1.111)	(53.324)	(2.674)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	25	4.112.133	17.334	780.288	724.104
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	25	(892.821)	(834.190)	(109.335)	(60.982)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>		<b>49.026.552</b>	<b>24.052.470</b>	<b>15.222.238</b>	<b>(883.387)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26	125.182.617	-	-	-
Finansman gelirleri	27	83.341.777	34.979.269	1.751.107	841.220
Finansman giderleri (-)	28	(223.623.059)	(94.895.171)	(229.238.106)	(67.345.928)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>		<b>33.927.887</b>	<b>(35.863.432)</b>	<b>(212.264.761)</b>	<b>(67.388.095)</b>
Vergi geliri/(gideri)		23.439.037	35.445.184	8.832.689	(4.405.023)
- <i>Dönem vergi gideri</i>	29	(3.323.774)	(2.408.956)	-	-
- <i>Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)</i>	29	26.762.811	37.854.140	8.832.689	(4.405.023)
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>		<b>57.366.924</b>	<b>(418.248)</b>	<b>(203.432.072)</b>	<b>(71.793.118)</b>
<b>Dönem karının/(zararının) dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		(2.308.510)	(950.081)	(2.653.678)	(701.759)
Ana ortaklık payları		59.675.434	531.833	(200.778.394)	(71.091.359)
<b>Net dönem karı/(zararı)</b>		<b>57.366.924</b>	<b>(418.248)</b>	<b>(203.432.072)</b>	<b>(71.793.118)</b>
Pay başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	30	0,19	0,00	(1,09)	(0,39)
Sulandırılmış hisse başına kazanç /(kayıp) (Tam TL)	30	0,19	0,01	(0,76)	(0,24)
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>		<b>57.366.924</b>	<b>(418.248)</b>	<b>(203.432.072)</b>	<b>(71.793.118)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER) KISMI</b>		<b>37.360.322</b>	<b>20.295.200</b>	<b>(4.144.300)</b>	<b>25.785.792</b>
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>		<b>37.360.322</b>	<b>20.295.200</b>	<b>(4.144.300)</b>	<b>25.785.792</b>
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)		37.360.322	20.295.200	(4.144.300)	25.785.792
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR /(GİDER)</b>		<b>94.727.246</b>	<b>19.876.952</b>	<b>(207.576.372)</b>	<b>(46.007.326)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		(2.079.047)	(793.681)	(3.938.735)	(475.681)
Ana ortaklık payları		96.806.293	20.670.633	(203.637.637)	(45.531.645)

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler											Birikmiş karlar	
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>20.763.729</b>	<b>(9.991.969)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>25.922.296</b>	<b>9.996.116</b>	<b>425.591.512</b>	<b>165.355.553</b>	<b>934.583.308</b>	<b>24.960.414</b>	<b>959.543.722</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	165.355.553	(165.355.553)	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	(2.859.243)	-	-	(200.778.394)	(203.637.637)	(3.938.735)	(207.576.372)
<b>30 Haziran 2020 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>20.763.729</b>	<b>(9.991.969)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>23.063.053</b>	<b>9.996.116</b>	<b>590.947.065</b>	<b>(200.778.394)</b>	<b>730.945.671</b>	<b>21.021.679</b>	<b>751.967.350</b>
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>20.702.778</b>	<b>(9.991.969)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>25.946.994</b>	<b>9.996.116</b>	<b>590.947.065</b>	<b>(240.424.726)</b>	<b>694.122.329</b>	<b>23.832.673</b>	<b>717.955.002</b>
Transferler	-	-	(20.702.778)	-	-	-	-	-	(219.721.948)	240.424.726	-	-	-
Sermaye artırımı (Not 22)	160.646.332	-	-	-	526.412.166	-	-	-	-	-	687.058.498	-	687.058.498
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	37.130.859	-	-	59.675.434	96.806.293	(2.079.047)	94.727.246
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış) (Not 22)	-	-	-	9.991.969	16.437.579	-	-	(9.991.969)	9.991.969	-	26.429.548	-	26.429.548
<b>30 Haziran 2021 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>344.646.332</b>	<b>317.344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>601.729.745</b>	<b>53.748.727</b>	<b>63.077.853</b>	<b>4.147</b>	<b>381.217.086</b>	<b>59.675.434</b>	<b>1.504.416.668</b>	<b>21.753.626</b>	<b>1.526.170.294</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2021</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2020</b>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>57.366.924</b>	<b>(203.432.072)</b>
<b>Dönem karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,24	1.552.321	17.424
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		15.793	13.556
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	18	82.643	(43.861)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	27,28	50.239.475	65.692.071
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		145.358.145	164.183.233
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(59.093.060)	-
- <i>Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları</i>	27	(59.093.060)	-
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	29	(23.439.037)	(8.832.689)
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler	26	(125.182.617)	-
		<b>46.900.587</b>	<b>17.597.662</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		(10.645.724)	18.157.759
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(9.538.959)	(6.962.005)
Stoklardaki (artış)/azalışlar ile ilgili düzeltmeler	14	(75)	1.324.312
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.800.355	(615.747)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		72.451.216	16.136.809
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		10.734.400	7.393.183
		<b>111.701.800</b>	<b>53.031.973</b>
<b>Faaliyetlerde elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	18	-	(103.663)
Vergi ödemeleri		-	(3.840.335)
		<b>111.701.800</b>	<b>49.087.975</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(681.760)	(59.748)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(54.518)	(911.448)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	3	(506.051.343)	-
		<b>(506.787.621)</b>	<b>(971.196)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Sermaye avanslarından nakit girişleri		450.000.002	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(53.283.521)	(73.655.974)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(6.004.148)	(3.924.882)
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri	22	26.429.548	-
Alınan faiz		879.155	338.076
Ödenen faiz	7	(56.226.380)	(21.839.458)
Diğer girişler		51.945.534	52.140.626
		<b>413.740.190</b>	<b>(46.941.612)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>			
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>18.654.369</b>	<b>1.175.167</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	9.887.825	25.592.340
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	6	<b>28.542.194</b>	<b>26.767.507</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Şirket'in 01.06.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve SPK'nın ilgili diğer düzenlemeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca; tek pay sahibi konumunda olduğu Isparta Yurt'un ve Masanda Turizm'in, tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir kül halinde devralınması suretiyle Şirket'in bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleştirilmesine karar verilmiştir. İlgili mevzuat hükümleri uyarınca, Birleşme Sözleşmesi ve Duyuru Metni hazırlanıp, Duyuru Metni'nin onaylanması amacıyla 3 Haziran 2021 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmış ve başvuru SPK tarafından 24 Haziran 2021 tarihinde onaylanmıştır. Birleşme işlemi 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilerek süreç tamamlanmış ve Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Akfen GYO tarafından devir alınmıştır.

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

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

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 18 (31 Aralık 2020: 17)'dir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

##### b TMS'ye uygunluk beyanı

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

Grup'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 2 Ağustos 2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

##### c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Şirket	Fonksiyonel para birimi
Akfen GYO	TL
Akfen GT	TL
Akfen Karaköy	TL
Samstryokom, Yaroslavlinvest, KaliningradInvest	Ruble
Volgastroykom	Ruble
Severniy	Ruble
Adi Ortaklık	TL
Masanda Turizm (*)	TL
Isparta Yurt (*)	TL
Fıratcan Turizm	TL

(\*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Akfen GYO bünyesinde ilgili şirketler birleşmiştir.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### d Konsolidasyon esasları

##### Bağlı ortaklıklar

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

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

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Akfen GT	100,00	100,00
Severny	100,00	100,00
Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom	97,89	97,89
Volgastroykom	96,37	96,37
Akfen Karaköy	91,47	91,47

##### Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### Müşterek anlaşmalar

İş Ortaklıkları, Şirket ve Bağlı Ortaklıkları'nın bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur. 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren uygulanmak üzere yürürlüğe giren ve "TMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar" standardını yürürlükten kaldıran, "TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar" standardı, iş ortaklıklarındaki payların "TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardı uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmesini zorunlu kılmaktadır.

Özkaynak yöntemine göre, iş ortaklığı yatırımı, başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilir. Edinme tarihinden sonra ise, yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararındaki payı yatırımın defter değeri artırılarak ya da azaltılarak finansal tablolara yansıtılır. Yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından alacağı pay, yatırımcının kâr veya zararı olarak muhasebeleştirilir. Yatırım yapılan bir işletmeden alınan dağıtımlar (kâr payı vb.) yatırımın defter değerini azaltır. Yatırım yapılan işletmenin defter değerinin, işletmenin diğer kapsamlı kârındaki değişikliklerden yatırımcıya düşen pay oranında düzeltilmesi gerekir.

Şirket, 29 Mart 2021'de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 EUR) bedelle satın almıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	Sahiplik oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sahiplik oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Fıratcan Turizm	51,00	51,00	-	-

##### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak			
Adi Ortaklık	Gayrimenkul Yatırımları	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.			
		30 Haziran 2021	31 Aralık 2020		
		Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Adi Ortaklık		99,00	99,00	99,00	99,00

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### *f İşletmenin sürekliliği*

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 75.020.832 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 305.684.125 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 230.663.293 TL aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermekle birlikte, Şirket'in sermayesinin 900.000.000 TL'ye artırılması amacıyla 2 Haziran 2021 tarihinde SPK'ya başvurulmuş ve aynı tarihte söz konusu sermaye artışından elde edilecek fonun kullanım yerlerine dair rapor yayımlanmıştır. Söz konusu rapora göre Şirket'in bireysel finansal tablolarında kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar içerisinde yer alan Hamdi Akın'a ve Akfen Holding'e olan borçların sırasıyla 44.378.444 TL ve 33.832.717 TL olmak üzere toplam 78.211.161 TL'si sermaye artırımında borçlara mahsuben kullanılacaktır. Ayrıca sermaye artışı ile birlikte işletme sermayesinde kullanılmak üzere bir fonunda elde edilmesi beklenmektedir. Söz konusu sermaye artışı Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29 Temmuz 2021 tarih ve 38/1149 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

Bununla birlikte Şirket'in %100 bağlı ortaklıkları olan Isparta Yurt ve Masanda Turizm 30 Haziran 2021 tarihinde Şirket bünyesinde birleşmiş olmuş kredi borcu olmayan bu şirketlerin faaliyetlerinden elde edilecek hasılatın da Şirket'in yükümlülüklerinde kullanılması söz konusu olacaktır.

Ayrıca, Akfen GT ve Rusya'daki bağlı ortaklıkların kredi sözleşmeleri için kreditorlerle refinansman hususunda mutabaka varılmış olup söz konusu kredilerin vadesi 10 yıl uzatılacaktır. İlgili şirketler için refinansman ile ilgili kredi sözleşmelerinin imzalanması için kreditorlerle görüşmeler devam etmektedir.

Tüm bu kaynaklar ile birlikte Şirket'in mevcut otel faaliyetlerinden elde edeceği gelirlerin Şirket'in işletme sermayesi için yeterli olacağı Şirket yönetimi tarafından beklenmektedir.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

#### 2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Not 21).

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

Grup, ihraç etmiş olduğu borçlanma aracının gerçeğe uygun değerinin hesaplaması için ihraç esnasında belirtilen faiz oranı yerine ihraç tarihindeki piyasa koşullarına uygun bir faiz oranı kullanmıştır. Piyasada benzer bir vade aralığına ve özelliğe sahip olan başka bir ürünün olmaması ve oranların faiz oranlarının ihraççı şirketlerin kredi değerliliğine göre de değişebilmesi, faizin belirlenmesini subjektif bir konu haline getirmektedir. Bu nedenle söz konusu faiz oranı, paya dönüştürülebilir tahvilin tamamını satın alan Akfen Holding'in hali hazırda ihraç etmiş olduğu tahvillerin ilgili tarihlerdeki faiz oranlarına göre belirlenmiştir (Not 7).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/IFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

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

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - IFRS 9, TMS 39, IFRS 7, IFRS 4 ve IFRS 16'da Yapılan Değişiklikler
- IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama
- Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar
- Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması
- İlave Açıklamalar
- IFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

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

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

- IFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- IFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- IFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

#### Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

- UMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- UMS 1 ve UFRS Uygulama Bildirimi 2 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Sunumu

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.4.1. Hasılat

Hasılat, kira ve yurt gelirlerini ve gayrimenkul stok satışlarını içermektedir.

##### Kira gelirleri

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

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

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

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

##### 2.4.2. Nakit akış tablosu

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

##### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

##### **Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

##### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

##### *Kullanım hakkı varlıkları*

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

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

##### *Kira Yükümlülükleri*

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

##### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

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

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

#### 2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

##### Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

##### Sonraki maliyetler

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

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

##### Maddi olmayan duran varlıklar

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

#### 2.4.5. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.6. Stoklar

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

#### 2.4.7. Finansal varlıklar

##### *Sınıflandırma*

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

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### *Finansal Tablo Dışı Birakma*

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

#### *Değer Düşüklüğü*

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

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

#### *2.4.8. Finansal Yükümlülükler*

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

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

#### **Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti**

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.9. Sermaye

##### i) Sermaye

##### Adi Hisse Senetleri

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

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

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 30).

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır (Not 30).

#### 2.4.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.12. Kiralama işlemleri

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

#### Kiralayan olarak Grup

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

#### Kiracı olarak Grup

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

#### 2.4.13. İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Grup veya Grup'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Grup'un aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.14. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

#### 2.4.15. Devlet teşvik ve yardımları

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

#### 2.4.17 Vergilendirme

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

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

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

Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi, Akfen Karaköy ve Fıratcan İnşaat %25 (2022: %23, 2023 ve sonrası: %20 olacaktır) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

Rusya'da yer alan şirketler, Rusya mevzuatına göre %20 oranda kurumlar vergisine tabidir.

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

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

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

##### *Kıdem tazminatı karşılığı*

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

##### *Tanımlanan katkı planları:*

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

##### *Kullanılmamış izin hakları*

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

#### 2.4.20. Netleştirme

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

### 2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

### 2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ

Şirket, düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla nominal sermayesini 344.646.332 TL'ye artırmak suretiyle 450.000.002 TL tutarında fon sağlayarak 9 Şubat 2021 tarihinde, Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda'nın paylarının tamamının 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı Holding A.Ş.'den, Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt'un paylarının tamamının 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın almıştır. Satın alma tarihindeki finansal durum tablosu için söz konusu tarihe en yakın olan ve bu tarihten satın alma tarihine kadar önemli bir değişikliğin gerçekleşmediği 31 Ocak 2021 tarihi baz alınmıştır.

İlgili şirketlerin 31 Ocak 2021 tarihi itibarıyla finansal durum tabloları aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	Masanda Turizm	Isparta Yurt
	31 Ocak 2021	31 Ocak 2021
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>3.088.606</b>	<b>7.647.857</b>
Nakit ve nakit benzerleri	27.410	3.460.285
Ticari alacaklar	2.756	42.253
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.756	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	42.253
Diğer alacaklar	200	1.473.190
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	200	1.473.190
Peşin ödenmiş giderler	879.611	124.869
Diğer dönen varlıklar	2.178.629	2.547.260
<b>Duran varlıklar</b>	<b>310.477.022</b>	<b>303.468.979</b>
Diğer alacaklar	9.561	-
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	9.561	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	283.582.447	291.861.329
Maddi duran varlıklar	6.400.554	-
Diğer duran varlıklar	20.484.460	11.607.650
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>313.565.628</b>	<b>311.116.836</b>
	<b>Masanda Turizm</b>	<b>Isparta Yurt</b>
<b>Kaynaklar</b>	<b>31 Ocak 2021</b>	<b>31 Ocak 2021</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>830.803</b>	<b>2.993.271</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	505.818	2.006.417
- Kiralama işlemlerinden borçlar	505.818	2.006.417
Ticari borçlar	315.462	92.530
- İlişkili taraflara ticari borçlar	71.137	57.405
- İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	244.325	35.125
Diğer borçlar	2.865	7.250
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.865	7.250
Ertelenmiş gelirler	-	886.642
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6.658	432
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.278.263</b>	<b>48.052.210</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	2.507.312	8.302.658
- Kiralama işlemlerinden borçlar	2.507.312	8.302.658
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	2.770.951	39.749.552
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	<b>307.456.562</b>	<b>260.071.355</b>
Ödenmiş sermaye	192.503.786	78.000.000
Hisse senedi ihraç primleri	-	25.050.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.031	-
Geçmiş yıllar karları	115.451.921	156.600.972
Net dönem (zararı)/karı	(501.176)	420.383
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>313.565.628</b>	<b>311.116.836</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ (Devamı)

İlgili şirketlerin satın alma bedelleri ile satın alma sırasındaki net varlıklar ve aralarındaki fark itibarıyla 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup finansallarında pazarlıklı satın alma kazancı olarak yansıtılan değerler aşağıdaki gibidir :

<b>Isparta Yurt</b>	<b>30 Haziran 2021</b>
İştirak maliyeti	215.000.000
Satın alma tarihindeki net varlık değeri	260.071.355
<b>Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)</b>	<b>45.071.355</b>

  

<b>Masanda Turizm</b>	<b>30 Haziran 2021</b>
İştirak maliyeti	235.000.000
Satın alma tarihindeki net varlık değeri	307.456.562
<b>Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)</b>	<b>72.456.562</b>

Konsolide gelir tablosunda, satın alma tarihinden sonra elde edilen satış gelirlerinde Isparta Yurt'un payı 4.417.012 TL olarak gerçekleşmiş olup Masanda Turizm'in satın alma tarihinden sonra 7.114.481 TL tutarında konsolide satış gelirlerine katkısı olmuştur . Aynı dönemde, Isparta Yurt'un ve Masanda Turizm'in konsolide dönem net karına katkısı sırasıyla 48.009.026 TL ve 11.961.730 TL'dir.

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Isparta Yurt</b>	
Toplam satın alma bedeli - nakit	215.000.000
Nakit ve nakit benzerleri -iktisap edilen	(3.460.285)
<b>Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)</b>	<b>211.539.715</b>

  

<b>Masanda Turizm</b>	
Toplam satın alma bedeli - nakit	235.000.000
Nakit ve nakit benzerleri -iktisap edilen	(27.410)
<b>Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)</b>	<b>234.972.590</b>

Şirket'in 01.06.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve SPK'nın ilgili diğer düzenlemeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca; tek pay sahibi konumunda olduğu Isparta Yurt'un ve Masanda Turizm'in, tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir kül halinde devralınması suretiyle Şirket'in bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleştirilmesine karar verilmiştir. İlgili mevzuat hükümleri uyarınca, Birleşme Sözleşmesi ve Duyuru Metni hazırlanıp, Duyuru Metni'nin onaylanması amacıyla 3 Haziran 2021 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmış ve başvuru SPK tarafından 24 Haziran 2021 tarihinde onaylanmıştır. Birleşme işlemi 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilerek süreç tamamlanmış ve Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Akfen GYO tarafından devir alınmıştır.

Masanda Turizm ve Isparta Yurt şirketlerinin birleşme tarihi öncesi kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yasal oranlar üzerinden vergiye tabii olmakla birlikte birleşme tarihi itibarıyla Isparta Yurt'a ait dönem karı vergi yükümlülüğü konsolide finansal tablolarda yer almaktadır. Ayrıca birleşmeye konu şirketlerin finansal tablolarında muhasebeleşmiş olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü söz konusu birleşme sonucunda, GYO'ların kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle kayıtlardan çıkartılmıştır. Masanda Yurt ve Isparta Yurt şirketlerinin birleşme tarihi öncesi kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yasal oranlar üzerinden vergiye tabii olmakla birlikte birleşme tarihi itibarıyla şirketlerin finansal tablolarında muhasebeleşmiş olan toplam 43.228.401 TL tutarındaki ertelenmiş vergi yükümlülüğü söz konusu birleşme sonucunda, GYO'ların kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle kayıtlardan çıkartılmış ve Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren ara hesap döneminde kar veya zarar tablosunda ertelenmiş vergi geliri olarak sınıflanmıştır. (Not 25)

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 3. BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ (Devamı)

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

Satınalma tarihindeki şirketin gerçeğe uygun değeri ile satın alma bedeli aralarındaki fark 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablosunda pazarlıklı satın alma kazancı olarak yatırım faaliyetlerden gelirler altında muhasebeleşmiş olup söz konusu hesaplama aşağıdaki gibidir :

<b>Fıratcan Turizm</b>	<b>30 Haziran 2021</b>
Satın alma sırasında oluşan Şirket değeri	129.470.000
Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı	66.029.700
İştirak maliyeti	58.375.000
<b>Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)</b>	<b>7.654.700</b>

(\*) Şirket'in 29 Mart 2021'de Fıratcan Turizm'e ilişkin %51 hissesini satın alması sonucunda Devir Bedeli'nin 3.200.000 Euro'luk kısmı peşin olarak, kalan 3.000.000 Euro'luk kısım ise Nisan 2021 tarihi itibarıyla ödenmiştir. Toplam bedel için 59.539.038 TL ödenmiş olup, peşin ödenmeyen borcun döviz cinsinden olması nedeniyle 1.164.038 TL kur değerlemesi yapılmıştır.

Fıratcan Turizm'in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2021</b>
Toplam Varlıklar	175.116.028
Toplam Yükümlülükler	45.646.028
Net Varlıklar	129.470.000
<b>Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payı</b>	<b>66.029.700</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

#### 30 Haziran 2021:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	33.412.642	12.580.590	11.795.690	-	57.788.922
Satışların maliyeti	(3.282.901)	(377.537)	(2.786.611)	-	(6.447.049)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>30.129.741</b>	<b>12.203.053</b>	<b>9.009.079</b>	<b>-</b>	<b>51.341.873</b>
Genel yönetim giderleri	(3.685.626)	(441.614)	(1.406.282)	-	(5.533.522)
Satış ve pazarlama giderleri	(1.111)	-	-	-	(1.111)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.069.628	-	42.505	-	4.112.133
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(880.740)	(12.081)	-	-	(892.821)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>29.631.892</b>	<b>11.749.358</b>	<b>7.645.302</b>	<b>-</b>	<b>49.026.552</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	125.182.617	-	-	-	125.182.617
Finansman gelirleri	26.687.240	38.103.271	20.112.608	(1.561.342)	83.341.777
Finansman giderleri	(199.928.457)	(12.651.594)	(12.604.350)	1.561.342	(223.623.059)
<b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR</b>	<b>(18.426.708)</b>	<b>37.201.035</b>	<b>15.153.560</b>	<b>-</b>	<b>33.927.887</b>
Vergi geliri/(gideri)	38.505.105	(13.382.214)	(1.683.854)	-	23.439.037
-Dönem vergi gideri	(2.638.141)	-	(685.633)	-	(3.323.774)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	41.143.246	(13.382.214)	(998.221)	-	26.762.811
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>20.078.397</b>	<b>23.818.821</b>	<b>13.469.706</b>	<b>-</b>	<b>57.366.924</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	3.642.500.122	630.674.177	699.518.102	(1.219.496.739)	<b>3.753.195.662</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.873.451.645	108.423.013	449.378.036	(204.227.326)	<b>2.227.025.368</b>
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	740.231	-	-	-	<b>740.231</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.546.615	-	5.706	-	<b>1.552.321</b>

(\*) Bağlı ortaklık ve iştirak hisse alımları ile ilgili yatırımlar hariçtir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 30 Haziran 2020:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	10.944.162	9.557.989	3.489.812	-	23.991.963
Satışların maliyeti	(2.151.022)	(253.202)	(2.333.181)	-	(4.737.405)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>8.793.140</b>	<b>9.304.787</b>	<b>1.156.631</b>	<b>-</b>	<b>19.254.558</b>
Genel yönetim giderleri	(2.400.002)	(414.696)	(1.835.251)	-	(4.649.949)
Satış ve pazarlama giderleri	(53.324)	-	-	-	(53.324)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	195.207	-	585.081	-	780.288
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(28.154)	(37.217)	(43.964)	-	(109.335)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>6.506.867</b>	<b>8.852.874</b>	<b>(137.503)</b>	<b>-</b>	<b>15.222.238</b>
Finansman gelirleri	2.542.817	-	-	(791.710)	1.751.107
Finansman giderleri	(170.726.224)	(8.401.321)	(50.902.271)	791.710	(229.238.106)
<b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR</b>	<b>(161.676.540)</b>	<b>451.553</b>	<b>(51.039.774)</b>	<b>-</b>	<b>(212.264.761)</b>
Vergi (gideri)/geliri	(535.972)	(160.333)	9.528.994	-	8.832.689
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(535.972)	(160.333)	9.528.994	-	8.832.689
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>	<b>(162.212.512)</b>	<b>291.220</b>	<b>(41.510.780)</b>	<b>-</b>	<b>(203.432.072)</b>

#### 31 Aralık 2020

Raporlanabilir faaliyet bölüm Aktifleri	2.409.257.897	630.658.677	572.106.029	(708.057.964)	<b>2.903.964.639</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.808.412.354	107.714.467	424.187.984	(154.305.168)	<b>2.186.009.637</b>

#### 30 Haziran 2020

Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net	466.274	-	504.922	-	<b>971.196</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	12.213	609	4.602	-	<b>17.424</b>

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %39'u Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %28'i K.K.T.C.'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden, %18'i Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan, %11'i ise Bodrum Loft projesinin işletmecisi olan Akfen Turizm'den elde edilmektedir (30 Haziran 2020: Accor S.A.: %42, Voyager Kıbrıs Limited: %39, Bulvar Loft: %9; KYK ve Akfen Turizm: Yoktur).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

*İlişkili taraflardan ticari alacaklar:*

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Akfen Turizm	8.700	-
	<b>8.700</b>	<b>-</b>

*İlişkili taraflara ticari borçlar:*

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Akfen İnşaat (*)	16.737.456	16.566.973
IBS Sigorta Brokerlık Hizmetleri A.Ş.	-	43.329
Akfen Holding	-	5.366
	<b>16.737.456</b>	<b>16.615.668</b>

(\*) 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

*İlişkili taraflara diğer borçlar:*

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Akfen Holding (*)	49.440.304	31.571.903
Şirket Ana Ortağı (*)	33.914.717	-
Akfen Altyapı	205.226	-
Diğer	81.904	-
	<b>83.642.151</b>	<b>31.571.903</b>

(\*) 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Akfen Holding'e ve Şirket Ana Ortağı'na olan diğer borçlar Şirket tarafından alınan fonlamaya ilişkindir.

*Ertelemiş gelirler:*

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Akfen Turizm (*)	4.066.641	-
	<b>4.066.641</b>	<b>-</b>

(\*) Şirketi'nin sahip olduğu Bodrum Loft Otel'in raporlama dönemi sonrasındaki aylara ait peşin tahsil edilen kira tutarlarından oluşmaktadır.

#### 5.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### a) Bağlı ortaklık alımı

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Akfen Altyapı (*)	235.000.000	-	-	-
Akfen İnşaat (*)	215.000.000	-	-	-
	<b>450.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

#### 5.2. İlişkili taraflarla işlemler (devamı)

##### b) İnşaat işleri ile ilgili gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Akfen İnşaat <sup>(*)</sup>	4.000.000	-	-	-
	<b>4.000.000</b>	-	-	-

<sup>(\*)</sup> Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerdir.

##### c) Kira gelirleri (Hasılat)

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	7.114.481	7.114.481	-	-
	<b>7.114.481</b>	<b>7.114.481</b>	-	-

##### d) Kira giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Isparta Şehir Hastanesi	200.000	-	-	-
Hamdi Akın	-	-	70.714	-
	<b>200.000</b>	-	<b>70.714</b>	-

##### e) Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 7'de verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 1.234.702 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (30 Haziran 2020: 16.581.400 TL).

##### f) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Akfen Holding	-	-	505	-
	-	-	<b>505</b>	-

##### g) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Akfen Holding	5.234.114	3.796.538	-	-
Akfen Turizm	541.724	490.513	-	-
Akfen Altyapı	22.673	3.479	-	-
	<b>5.798.511</b>	<b>4.290.530</b>	-	-

##### h) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar <sup>(*)</sup>	2.512.743	994.940	1.995.664	815.193
	<b>2.512.743</b>	<b>994.940</b>	<b>1.995.664</b>	<b>815.193</b>

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kasa	46.903	43.887
Bankalar	28.495.230	9.839.941
- Vadesiz mevduat	28.033.564	1.388.716
- Vadeli mevduat	461.669	8.451.225
Diğer nakit ve nakit benzerleri	61	3.997
Değer düşüklüğü	(502)	(386)
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>28.541.692</b>	<b>9.887.439</b>
Değer düşüklüğü	502	386
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve ve nakit benzerleri</b>	<b>28.542.194</b>	<b>9.887.825</b>

#### Vadesiz mevduat

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Avro	25.289.552	729.789
TL	2.645.574	130.436
Rus Rublesi	77.317	501.173
ABD Doları	21.118	27.318
<b>Toplam vadesiz mevduat</b>	<b>28.033.561</b>	<b>1.388.716</b>

#### Vadeli mevduat

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Haziran 2021
TL	Nisan 2021	% 17,0	461.669
<b>Toplam</b>			<b>461.669</b>
Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2020
TL	Ocak 2021	% 14,0 – % 18,0	7.657.197
Ruble	Ocak 2021	% 3,5	794.028
<b>Toplam</b>			<b>8.451.225</b>

#### Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

*Kısa vadeli finansal yatırımlar:*

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Avro	Temmuz 2021	% 6,00	-	4.358.742
<b>Toplam</b>			<b>-</b>	<b>4.358.742</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar (Devamı)

Uzun Vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Avro	Temmuz 2025	%6,00	-	48.164.499
<b>Toplam</b>			<b>-</b>	<b>48.164.499</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 7 Finansal Borçlanmalar notunda belirtilen Akfen GT tarafından Credit Europe Bank'tan kullanılan 30.000.000 Avro tutarındaki kredinin HDI ve RPI bağlı ortaklığı olan Volgastroykom şirketlerinin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak kalan 15.000.000 Avro tutarındaki vadeli bloke hesapta tutulan kısmıdır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla (%6,00) vadeli hesapta tutulmakta olup HDI ve RPI şirketlerince anapara ödemeleri yapıldıkça blokede tutulan teminat tutarı ve kredi bakiyesi de aynı oranda azalacaktır. Kazanılan faiz geliri, faiz giderlerinden mahsup edilmektedir. Kısa vadeli kısımda kalan tutar, bir yıl içerisinde ödenecek anaparalar ile serbest kalacak mevduat tutarını göstermektedir. Söz konusu vadeli bloke hesapta 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kalan tutar 5.770.210 Avro'dur. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla ise blokedeki rezervi ilgili kredi tutarından düşmek suretiyle kapatılmıştır.

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>168.207.690</b>	<b>466.026.364</b>
İhraç edilmiş borçlanma araçları	-	237.392.730
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	152.319.760	219.198.912
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	15.887.930	9.434.722
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>1.697.438.613</b>	<b>1.451.107.683</b>
Uzun vadeli banka kredileri	1.647.217.660	1.408.484.738
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	50.220.953	42.622.945
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>1.865.646.303</b>	<b>1.917.134.047</b>

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### 30 Haziran 2021

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	%6,00	95.274.309	79.366.628	908.103.948	987.470.576
Avro (2) (*)	% 6,00	26.229.443	38.375.784	233.479.278	271.855.062
Avro (3) (*)	% 6,00	13.047.403	10.999.307	124.230.501	135.229.808
Avro (4) (*)	% 6,00	39.073.952	23.578.041	381.403.933	404.981.974
			<b>152.319.760</b>	<b>1.647.217.660</b>	<b>1.799.537.420</b>

#### 31 Aralık 2020

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

(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 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Şirket, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (1) Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve 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 rehn edilmiştir,
  - Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.
- (2) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 2 yılı anapara geri ödemesiz 30.000.000 Avro tutarında 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir.
- Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
  - Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
  - Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
  - Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
  - Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
  - Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.
- (3) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 15.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Şirket, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kaldığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.
- Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
  - Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
  - Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.
- (4) Rusya'daki şirketlerin kredilerinin refinansmanında kullanılmak üzere toplam 59.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 ve 17 Kasım 2015 tarihlerinde gerçekleşmiştir.
- Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
  - Rusya şirketlerinin hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir
  - Akfen GT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
  - Akfen GT'nin kullandığı kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı nakit teminat olarak tutulmaktadır. 30 Haziran 2021 ilgili nakit teminat kredi borcu ile kapatılmış olup 31 Aralık 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 Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
  - İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

Akfen GT ve Rusya'daki bağlı ortaklıkların kredi sözleşmeleri için kreditorlerle refinansman hususunda 18 Aralık 2020 tarihinde mutabaka varılmış olup söz konusu kredilerin vadesi 10 yıl uzatılacaktır. İlgili şirketler için refinansman ile ilgili kredi sözleşmelerinin imzalanması için kreditorlerle görüşmeler devam etmektedir. Ayrıca söz konusu kredilerin Rusya için olan diliminin Ruble bazlı olarak refinanse edilmesi hususunda da kreditorlerle anlaşmaya varılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

#### İhraç edilmiş borçlanma araçları

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

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

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

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

TMS 32 standardına uygun olarak işletmenin finansal borcunu yaratan ve işletmenin özkaynağına dayalı finansal aracına çevirebilme imtiyazı sağlayan finansal araç bileşenleri, bilançoda borç ve özkaynak bileşenleri olarak ayrı ayrı sunulmaktadır. Bileşik finansal aracın ilk defter değeri özkaynak ve yükümlülük bileşenlerine ayrıldığında, yükümlülük bileşeni için ayrıca belirlenen tutarın aracın toplam gerçeğe uygun değerinden düşülmesinden sonra kalan tutar özkaynak bileşenine devrolunur. Vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faizi olarak belirlenen %17 faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.702.778 TL (31 Aralık 2020: 20.702.778 TL) özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır. İlk muhasebeleştirme işleminde borç ve özkaynak bileşenlerine dağıtılmış defter değerlerinin toplamı, her zaman, aracın tamamına atfedilecek gerçeğe uygun değere eşittir. Özkaynak altına sınıflamadan sonra oluşan nakit akım üzerinden raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılmakta olup oluşan yükümlülüğe ilişkin faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu borçlanma aracının 30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
1 Ocak	237.392.730	202.568.890
Faiz tahakkuku	1.234.702	16.581.400
Tahvil itfası (*)	(238.627.432)	-
<b>Paya dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar</b>	<b>-</b>	<b>219.150.290</b>

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa	152.319.760	456.591.642
1 - 2 yıl	173.873.267	216.178.612
2 - 3 yıl	181.519.235	218.075.796
3 - 4 yıl	179.286.680	585.434.662
4 - 5 yıl	456.388.780	388.795.668
5 yıl ve üzeri	656.149.698	-
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>1.799.537.420</b>	<b>1.865.076.380</b>

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 30 Haziran 2021 ve 2020 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<b>1 Ocak</b>	1.865.076.380	1.453.592.481
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	(53.283.521)	(73.655.974)
<i>Paya dönüştürülebilir tahvilin sermayeye ilavesi</i>	(238.627.433)	-
<i>Ödenen faiz</i>	(56.226.380)	(21.839.458)
<i>Tahakkuk</i>	42.553.533	61.187.706
<i>Kur farkı</i>	164.711.383	187.987.372
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	75.333.458	2.514.959
<b>30 Haziran</b>	<b>1.799.537.420</b>	<b>1.609.787.086</b>

### Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa	15.612.028	10.292.067
1 - 5 yıl	74.733.786	61.412.179
5 yıl ve üzeri	761.422.354	720.744.279
<i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i>	(785.659.285)	(740.390.858)
<b>Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları</b>	<b>66.108.883</b>	<b>52.057.667</b>

Kiralama yükümlülüklerinin 30 Haziran 2021 ve 2020 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
<b>1 Ocak</b>	52.057.667	51.098.328
<i>Faiz gideri</i>	6.470.735	5.160.115
<i>Kur farkı gideri</i>	262.424	125.732
<i>Ödemeler</i>	(6.004.148)	(3.924.882)
<i>Şirket alımlarının etkisi (Not 3)</i>	13.322.205	-
<b>30 Haziran</b>	<b>66.108.883</b>	<b>52.459.293</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 8. TÜREV ARAÇLAR

Grup, yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında ilerki tarihlerde gerçekleştirecek olduğu yabancı para satış tutarlarından kaynaklanan kur risklerine karşı aynı para biriminde borçlanarak bilanço üzerinde kur riskinden korunma sağlamaktadır.

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 müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair taraflar arasında kira Sözleşmesi ile 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, sözleşme kapsamında Grup, ileri tarihlerde elde edeceği satış tutarını baz alarak yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri için kur risklerine karşı koruma altına almıştır.

Grup, belirlemiş olduğu kur riski yönetim stratejisi kapsamında, kaydedilmemiş kesin taahhüt gerçeğe uygun değer riski kur riski bileşeninden korunma amacıyla riskten korunma muhasebesi uygulamakta ve riskten korunma kalem ile riskten korunma aracı üzerinde oluşmuş ve henüz realize olmamış döviz kuru dalgalanmalarını netleyerek, daha sağlıklı gelir tablosu sunumunu amaçlamaktadır.

Grup, kurmuş olduğu riskten korunma muhasebesi kapsamında %100 riskten korunma rasyosu ve %70 ila %130 arasında riskten korunma etkinliği sürdürmeye özen göstermekte olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla riskten korunma rasyosu %99, riskten korunma etkinliği ise %100 olarak hesaplanmıştır.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla türev araçlardan kaynaklanan varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	8.723.928	-
Uzun vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	50.369.132	-
	<b>59.093.060</b>	-

### 9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8.700	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar <sup>(1)</sup>	20.759.530	10.081.741
	<b>20.768.230</b>	<b>10.081.741</b>

<sup>(1)</sup> 30 Haziran 2021 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 8.838.633 TL (31 Aralık 2020: 7.496.818 TL) ve 8.537.866 TL (31 Aralık 2020: 1.619.004 TL) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden, kalan tutarın 1.034.146 TL'si (31 Aralık 2020: Yoktur) yurtların işletilmesi ile ilgili kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır.

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

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	16.737.456	16.615.668
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.885.794	2.799.236
- Diğer gider tahakkukları	3.633.919	2.741.894
- Diğer ticari borçlar	1.251.873	57.342
	<b>21.623.250</b>	<b>19.414.904</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Vergi dairesinden diğer alacaklar (*)	1.462.364	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	71.387	143.982
	<b>1.533.751</b>	<b>143.982</b>

#### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Vergi dairesinden diğer alacaklar (*)	14.632.127	14.632.127
Verilen depozito ve teminatlar	165.107	165.107
Diğer alacaklar (**)	72.608.263	60.956.210
	<b>87.405.497</b>	<b>75.753.444</b>

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

(\*\*) 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

#### c) Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	83.642.151	31.571.903
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	3.408.332	2.359.681
- Ödenecek vergi ve fonlar	2.933.939	1.483.470
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	29.449	22.694
- Diğer	444.944	853.517
	<b>87.050.483</b>	<b>33.931.584</b>

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.324.617.060	2.644.846.660
Arsa kiralari	65.532.730	52.877.954
<b>Toplam</b>	<b>3.390.149.790</b>	<b>2.697.724.614</b>

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	2.644.846.660	2.363.854.200
Girişler	54.518	911.448
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	562.789.000	-
Yabancı para çevrim farkları	116.926.882	10.128.874
<b>30 Haziran</b>	<b>3.324.617.060</b>	<b>2.374.894.522</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC’deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Merit Park Otel – KKTC Girne	31 Aralık 2020	621.825.000	31 Aralık 2020	621.825.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Aralık 2020	474.438.017	31 Aralık 2020	474.410.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2020	290.900.000	31 Aralık 2020	290.900.000
Bodrum Loft	31 Aralık 2020	281.164.000	31 Aralık 2020	-
Ibis Otel Moskova	31 Aralık 2020	304.751.972	31 Aralık 2020	250.539.005
Isparta Yurt	31 Aralık 2020	161.082.000	31 Aralık 2020	-
Novotel Trabzon	31 Aralık 2020	135.420.000	31 Aralık 2020	135.420.000
Kütahya Yurt	31 Aralık 2020	120.543.000	31 Aralık 2020	-
Ibis Otel Kaliningrad	31 Aralık 2020	116.811.162	31 Aralık 2020	96.031.380
Ibis Otel Tuzla	31 Aralık 2020	94.696.502	31 Aralık 2020	94.670.000
Ibis Otel Yaroslavl	31 Aralık 2020	87.291.468	31 Aralık 2020	71.763.006
Ibis Otel Samara	31 Aralık 2020	85.562.476	31 Aralık 2020	70.341.587
Ibis Otel Ankara Airport	31 Aralık 2020	82.085.000	31 Aralık 2020	82.085.000
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2020	74.835.000	31 Aralık 2020	74.835.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2020	69.297.500	31 Aralık 2020	69.297.500
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2020	67.835.000	31 Aralık 2020	67.835.000
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2020	66.900.000	31 Aralık 2020	66.900.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2020	65.060.000	31 Aralık 2020	65.060.000
Samara Ofis	31 Aralık 2020	62.873.963	31 Aralık 2020	51.689.182
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2020	48.050.000	31 Aralık 2020	48.050.000
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2020	13.195.000	31 Aralık 2020	13.195.000
<b>Toplam</b>		<b>3.324.617.060</b>		<b>2.644.846.660</b>

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2020 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve ekspertiz rapor tarihinden raporlama dönemine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 4.694.842.549 TL’dir (31 Aralık 2020: 2.960.088.541 TL).

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 3.187.243.281 TL’dir (31 Aralık 2020: 3.101.921.827 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan Euro değerlendirme raporlarında kullanılan iskonto oranları %7,7-%10,5 aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için iskonto oranları %18 olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 31’de açıklanmıştır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Arsa kiralari

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

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla arsa kiralalarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	52.877.954	51.240.749
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	12.654.776	-
<b>30 Haziran</b>	<b>65.532.730</b>	<b>51.240.749</b>

### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	4.688	406.486	68.569	479.743
Alımlar	-	59.748	-	59.748
<b>Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2020</b>	<b>4.688</b>	<b>466.234</b>	<b>68.569</b>	<b>539.491</b>
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	4.688	796.248	68.569	869.505
Alımlar	-	37.083	643.207	680.290
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	-	10.017.700	10.017.700
<b>Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2021</b>	<b>4.688</b>	<b>833.331</b>	<b>10.729.476</b>	<b>11.567.495</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	(4.428)	(358.262)	(66.655)	(429.345)
Dönem gideri	(192)	(13.484)	(1.914)	(15.590)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2020</b>	<b>(4.620)</b>	<b>(371.746)</b>	<b>(68.569)</b>	<b>(444.935)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(4.661)	(399.572)	(68.569)	(472.802)
Dönem gideri	-	(51.267)	(1.500.910)	(1.552.177)
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	-	(3.617.146)	(3.617.146)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2021</b>	<b>(4.661)</b>	<b>(450.839)</b>	<b>(5.186.625)</b>	<b>(5.642.125)</b>
<b>Net defter değeri</b>				
1 Ocak 2020	260	48.224	1.914	50.398
30 Haziran 2020	68	94.488	-	94.556
1 Ocak 2021	27	396.676	-	396.703
30 Haziran 2021	27	382.492	5.542.851	5.925.370

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (30 Haziran 2020: Yoktur).

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlık amortisman giderlerinin 1.498.271 TL'si satışların maliyetinde, 53.906 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Haziran 2020: 15.590 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
<b>Maliyet değeri</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	106.066
Alımlar	-
<b>Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2020</b>	<b>106.066</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	106.066
Alımlar	1.470
<b>Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2021</b>	<b>107.536</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	(66.852)
Dönem gideri	(1.834)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2020</b>	<b>(68.686)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(69.539)
Dönem gideri	(144)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2021</b>	<b>(69.683)</b>
<b>Net defter değeri</b>	
1 Ocak 2020	39.214
<b>30 Haziran 2020</b>	<b>37.380</b>
1 Ocak 2021	36.527
<b>30 Haziran 2021</b>	<b>37.853</b>

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 144 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Haziran 2020: 1.834 TL).

### 14. STOKLAR

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarındaki stokların 946.923 TL'si, Adi Ortaklık'ın 11 Kasım 2017 tarihinde devraldığı Bulvar Loft projesindeki tamamlanmamış konutlara ait devir tarihinden sonra gerçekleşen harcamaların raporlama tarihi itibarıyla satışı gerçekleşemeyen tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 1.156.946 TL). Söz konusu projeye ilişkin müteahhitlik hizmeti Akfen İnşaat'tan alınmaktadır.

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihinde sona eren yıllar itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	1.236.291	2.767.634
Girişler	3.953	-
Çıkışlar	(3.878)	(1.324.312)
<b>30 Haziran</b>	<b>1.236.366</b>	<b>1.443.322</b>

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

### 15. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 yatırıma katkı oranında yatırım teşviki bulunmaktadır. Bu kapsamda Grup, söz konusu vergi avantajını, finansal tablolarda ertelenmiş vergi aktifi olarak muhasebeleştirmektedir.

Grup'un Bodrum Loft projesi kapsamında 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yatırım teşvik belgesi bulunmaktadır. Masanda Turizm A.Ş. adına kayıtlı bu belge kapsamında gerçekleşen toplam yatırım tutarı 159.683.611 TL olup yatırıma katkı tutarı, yatırım tutarının %15'i olan 23.952.542 TL'dir. Bodrum Loft ilgili alınan teşvik belgesi kapsamındaki yatırımdan doğan kazançlar, yatırıma katkı tutarına ulaşana indirimli oranda kurumlar vergisine tabidir. Bodrum Loft projesine sahip Masanda Turizm A.Ş. ile Akfen GYO, 30 Haziran 2021 tarihinde birleşmiş, bu birleşme neticesinde Masanda Turizm A.Ş., tasfiyesiz infisah ederek Akfen GYO'ya devrolmuştur. Akfen GYO'nun tüm kazançları kurumlar vergisinden istisna olduğundan, raporlama tarihi itibarıyla Grup, söz konusu yatırım teşviği kapsamında konsolide finansal tablolarda ertelenmiş vergi aktifi muhasebeleştirmemiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Grup’un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 9’dur (31 Aralık 2020: 6) ve Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir.

#### 17. TAAHHÜTLER

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

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

Grup tarafından verilen TRİ’ler	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	3.160.570.536	2.749.383.614
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	1.285.171.560	1.135.945.560
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>4.445.742.096</b>	<b>3.885.329.174</b>

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup’un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 302.302.899 Avro ve 793.441 ABD Doları’dır (31 Aralık 2020: 302.302.899 Avro ve 793.441 ABD Doları). 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Grup’un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 110.000.000 Avro’dur (31 Aralık 2020: 110.000.000 Avro).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 17.2. Kiracı olarak Grup

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

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır.

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 30.000.000 Avro ve 17.800.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve HDİ şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 145.076.560 TL'si Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 15.000.000 Avro ve 26.200.000 Avro tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve Rusya şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

#### Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak 10 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Söz konusu Hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22 Aralık 2018'den itibaren 49 yıla uzatılmıştır. COVID 19 salgını nedeniyle Mayıs 2020 tarihinde 2019 yılı hasılat üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı ve Kasım 2020'de ödenmesi gereken irtifak hakkı ödemeleri, Aralık 2021 tarihine; Mayıs 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılı hasılatı üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı ve Kasım 2021 de ödenecek irtifak hakkı 30 Kasım 2022 tarihine kadar ötelenmiştir.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. COVID 19 salgını nedeniyle Haziran 2020 tarihinde ödenecek olan 3 aylık arsa kirası için idare %75 ve Şubat 2021 tarihinde ödenecek olan 3 aylık arsa kirası için idare %30 indirim yapılmıştır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Nisan 2020 ve Temmuz 2020 aylarında yapılacak arsa kira ödemeleri, COVID 19 pandemi döneminin resmi olarak sonlandırıldığı güne kadar idarece ötelenmiştir.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Haziran 2020 tarihinde ödenen yıllık kira tutarında Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına denk gelen 3 aylık kira bedeli için belediye tarafından %50 indirim yapılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 17.2. Kiracı olarak Grup

- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlamıştır. COVID 19 nedeniyle 15 Haziran 2020 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılına ait kira bedeli'nin 3 aylık tutarı ödenmemiş ve kalan tutar ise 31 Ağustos 2020 tarihine ötelenerek ödenmiştir. 15 Haziran 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2021 yılına ait kira bedeli ödemesinin 31 Ağustos 2021 tarihinde ötelenmesi idarece uygun görülüp ödenmemiştir.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. COVID 19 pandemi süresi içerisinde yer alan 2020 yılı Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına ait kiralar, idare tarafından tahsil edilmemiş olup ödenmeyen toplam tutar 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren 6 eşit taksit ile faizsiz ödenmiştir.
- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. COVID 19 pandemi süresi içerisinde yer alan 2020 yılı Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına ait kiralar, idare tarafından tahsil edilmemiş olup ödenmeyen toplam tutar 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren 6 eşit taksit ile faizsiz ödenmiştir.
- Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.
- Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı Bodrum Loft Otel için, 1 Aralık 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 imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Bu kiralama sözleşmesi 06.03.2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21.12.2067 tarihine kadar uzatmıştır. COVID 19 salgını nedeniyle Mayıs 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılı hasılatı üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı 30 Kasım 2022 tarihine kadar ötelenmiştir.
- Grup'un 9 Şubat 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 m2 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.
- Grup'un 9 Şubat 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 m2 lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m2 kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m2 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 yıl olup, kira tutarı, Dumlupınar Üniversitesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup'un 29 Mart 2021 itibarıyla portföyüne kattığı TCDD ile İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Hasanpaşa Mahallesinde Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere Taşınmaz Kİra Yönetmeliği çerçevesinde 05.07.2018 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 17.3. Kiraya veren olarak Grup

Grup'un verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Grup'un elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 7'de gösterilmiştir.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un 24 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 1 Nisan 2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

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

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

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

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

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

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

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

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

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/cafè ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

- Severniy aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenecektir. Accor'un on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 2.452 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme işle 31 Aralık 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar kiralanmıştır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi 30 Ağustos 2021 tarihinde sona ermektedir. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın çiçekçi dükkanı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi 31 Temmuz 2021 tarihinde sona ermektedir. Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 2 adet dükkan (4 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018 ve 31 Ocak 2019 tarihlerinde kiraya verilmiştir.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	371.023	328.899
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	279.172	238.653
	<b>650.195</b>	<b>567.552</b>

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 7.639 TL/yıl ve 7.117 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Net iskonto oranı	%4,15	%4,15
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100,00

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.285 TL tavan tutarı (31 Aralık 2020: 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	238.653	312.896
Faiz maliyeti	7.756	35.983
Hizmet maliyeti	68.291	58.575
Dönem içinde ödenen	-	(103.663)
Aktüeryal kayıp	(35.528)	8.203
<b>30 Haziran</b>	<b>279.172</b>	<b>311.994</b>

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	328.899	438.638
Cari yıldaki artış/(azalış)	42.124	(146.622)
<b>30 Haziran</b>	<b>371.023</b>	<b>292.016</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 19. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

#### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Gelecek aylara ait giderler <sup>(1)</sup>	1.207.776	332.576
Sipariş avansları	1.079.791	941.862
İş avansları	92.196	82.771
	<b>2.379.763</b>	<b>1.357.209</b>

#### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Gelecek yıllara ait giderler <sup>(1)</sup>	9.536.022	9.827.521
	<b>9.536.022</b>	<b>9.827.521</b>

<sup>(1)</sup> Gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 7.356.686 TL'si (31 Aralık 2020: 7.183.229 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için Hakan Madencilik'e ödediği peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlarıdır.

#### c) Ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Otel kira gelirleri <sup>(*)</sup>	23.021.033	6.152.665
Proje avansları <sup>(**)</sup>	1.267.979	1.269.599
Yurt gelirleri	883.150	-
Diğer	652.603	390.346
	<b>25.824.765</b>	<b>7.812.610</b>

<sup>(\*)</sup> İlgili tutarın 18.954.392 TL'si ise (31 Aralık 2020: 6.152.665 TL) Grup'un KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Voyager'a kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira gelirinden, kalanı ise Şirket'in 9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla satın aldığı Masanda Turizm Şirketi'nin sahip olduğu Bodrum Loft Otel'in raporlama dönemi sonrasındaki aylara ait peşin tahsil edilen kira tutarlarından oluşmaktadır.

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

### 20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket, 29 Mart 2021'de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 EUR) bedelle satın almıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Grup'un Fıratcan Turizm'deki payları satın alma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayıtlara alınmıştır. Fıratcan Turizm'in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda taşınan değeri satın alma tarihinden sonra önemli seviyede değişmediğinden satın alma sırasındaki şirket değerinden taşınmaya devam etmektedir.

Fıratcan Turizm	30 Haziran 2021
Satın alma sırasında oluşan Şirket değeri	129.470.000
Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı	66.029.700
İştirak maliyeti	58.375.000
<b>Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)</b>	<b>7.654.700</b>

<sup>(\*)</sup> Şirket'in 29 Mart 2021'de Fıratcan Turizm'e ilişkin %51 hissesini satın alması sonucunda Devir Bedeli'nin 3.200.000 Euro'luk kısmı peşin olarak, kalan 3.000.000 Euro'luk kısım ise Nisan 2021 tarihi itibarıyla ödenmiştir. Toplam bedel için 59.539.038 TL ödenmiş olup, peşin ödenmeyen borcun döviz cinsinden olması nedeniyle 1.164.038 TL kur değerlemesi yapılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 21. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

#### a) Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	7.024.865	5.644.312
Peşin ödenen vergi ve fonlar	4.810.622	5.501.268
Diğer	1.615	639
	<b>11.837.102</b>	<b>11.146.219</b>

#### b) Diğer duran varlıklar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	41.594.166	10.560.324
	<b>41.594.166</b>	<b>10.560.324</b>

### 22. ÖZKAYNAKLAR

#### 22.1. Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	(%)	30 Haziran 2021	(%)	31 Aralık 2020
Hamdi Akın	56,81	195.806.758	18,76	34.527.468
Akfen Holding	30,37	104.654.831	56,88	104.654.831
Halka açık <sup>(1)</sup>	12,81	44.141.225	24,33	44.774.183
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	<0,001	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	<0,001	2	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	<0,001	1	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	<0,001	1	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	<0,001	1	<0,001	1
<b>Toplam</b>		<b>344.646.332</b>		<b>184.000.000</b>
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>344.963.676</b>		<b>184.317.344</b>

<sup>(1)</sup> Halka açık paylar haricinde tabloda yer alan diğer ortaklar üzerinde de halka açık statüde paylar bulunmaktadır. Ayrıca belirtilen tutara, Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %1,81'ine (31 Aralık 2020: %3,39) denk gelen 6.233.384 adet (31 Aralık 2020: 6.233.384 adet) BIST'te satın alınan paylar 19 Mart 2021 tarihi itibarıyla 26.429.548 TL karşılığında satılmıştır.

1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'şer aday gösterme imtiyazı vardır. 6 Ağustos 2018 tarihinde Akfen GYO'nun Akfen Holding'e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı payları, bu paylara ait yönetim kontrolünün dolaylı nihai sahibi olan Hamdi Akın'a devredilmiştir.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 22.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 344.646.332 adet (31 Aralık 2020: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

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

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

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

#### 22.3. Yabancı para çevrim farkları

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

#### 22.4 Paylara ilişkin primler

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL'lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Şirket'in 2021 yılında Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in sermayeye ilavesi ve Şirket alımları için yapılan sermaye artışlarının etkisi ile 527.981.104 TL'lik fark da yine hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiş olup sermaye arttırımı sırasında yapılan 1.568.938 TL'lik vergi, resim, harç vs. harcamalar da bu kalemden düşülmüştür. Ayrıca geri alınan payların 29 Mart 2021 26.429.548 TL karşılığında satılması sonucu oluşan fark da bu kalemden muhasebeleştirilmiştir.

#### 22.5 Yasal yedekler

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 4.147 TL'dir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

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

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

Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 9.991.969 TL (31 Aralık 2020: 9.991.969 TL) tutarında, 6.233.384 adet (31 Aralık 2020: 6.233.384 adet) Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. Yapılan son sermaye artışları sonrasında Şirket'in toplam sermayesinin %1,81'ine (31 Aralık 2020: %3,39) denk gelen 6.233.384 adet (31 Aralık 2020: 6.233.384 adet) BIST'te satın alınan paylar 19 Mart 2021 tarihi itibarıyla 26.429.548 TL karşılığında satılmıştır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 22.7 Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

TMS 32 standartına uygun olarak Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği paya dönüştürülebilir tahvilin vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.702.778 TL, 12 Ocak 2021 tarihinde Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in itfası gerçekleşmiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kaleminden, geçmiş yıl karları kalemine sınıflanmıştır (31 Aralık 2020: Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları - 20.763.729 TL).

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Aralık 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu kalemlerin değerlemelerinde çıkan farklılıklar (enflasyon düzeltilmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;  
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

#### 23. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Kira gelirleri	46.506.572	24.349.920	21.700.060	2.730.117
Yurt gelirleri	11.042.530	6.625.518	-	-
Gayrimenkul satış gelirleri (**)	-	-	2.145.360	-
Diğer	239.820	167.465	146.543	(209.428)
<b>Toplam hasılat</b>	<b>57.788.922</b>	<b>31.142.903</b>	<b>23.991.963</b>	<b>2.520.689</b>
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.340.467)	(1.216.103)	(2.135.149)	(1.069.306)
Amortisman giderleri	(1.498.271)	(912.804)	-	-
Sigorta giderleri	(988.086)	(515.847)	(522.632)	(389.315)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(715.502)	(377.270)	(503.974)	(212.686)
Gayrimenkul satış maliyetleri (*)	-	-	(1.318.642)	-
Diğer	(904.723)	(420.426)	(257.008)	(144.196)
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>(6.447.049)</b>	<b>(3.442.450)</b>	<b>(4.737.405)</b>	<b>(1.815.503)</b>

(\*) Bulvar Loft projesinde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ve ticari alanlara ilişkin gelirlerden ve giderlerden oluşmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Personel giderleri	2.987.031	1.324.375	2.534.755	1.000.227
Danışmanlık giderleri	917.716	525.689	906.305	572.236
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	503.506	173.443	275.042	163.675
Vergi, resim ve harç giderleri	248.457	127.494	315.923	276.250
Operasyonel kiralama giderleri	78.298	39.498	201.556	41.530
Seyahat ve temsil giderleri	74.081	31.340	105.424	22.254
Amortisman giderleri	53.906	24.971	15.590	8.623
Reklam giderleri	-	-	22.792	423
İtfa payı giderleri	144	74	1.834	817
Bağış ve yardımlar	500.210	500.210	15.000	15.000
Diğer	170.173	82.922	255.728	147.986
<b>Toplam</b>	<b>5.533.522</b>	<b>2.830.016</b>	<b>4.649.949</b>	<b>2.249.021</b>

#### Personel giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Maaşlar ve ücretler	2.549.430	1.107.622	2.058.990	750.388
SSK işveren payı	306.439	157.363	268.043	106.294
Kıdem tazminatı gideri	40.519	29.624	102.761	92.193
Diğer	90.643	29.766	104.961	51.352
<b>Toplam</b>	<b>2.987.031</b>	<b>1.324.375</b>	<b>2.534.755</b>	<b>1.000.227</b>

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Diğer giderler	1.111	1.111	53.324	2.674
<b>Toplam</b>	<b>1.111</b>	<b>1.111</b>	<b>53.324</b>	<b>2.674</b>

### 25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

#### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Kur farkı geliri	-	-	12.681	-
Diğer (*)	4.112.133	17.334	767.607	724.104
<b>Toplam</b>	<b>4.112.133</b>	<b>17.334</b>	<b>780.288</b>	<b>724.104</b>

(\*) 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren döneme ait diğer gelirlerin 4.000.000 TL'si Akfen İnşaat'tan Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerden oluşmaktadır (Not 5).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Kur farkı giderleri	171.893	128.618	15.150	7.268
Değer düşüklüğü	15.677	4.245	12.933	-
Diğer	705.251	701.327	81.252	53.714
<b>Toplam</b>	<b>892.821</b>	<b>834.190</b>	<b>109.335</b>	<b>60.982</b>

### 26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 3)	125.182.617	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>125.182.617</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 27. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (Not 8)	59.093.060	20.989.789	-	-
Kur farkı geliri	21.338.218	12.462.637	-	-
Faiz gelirleri	2.910.499	1.526.843	1.751.107	841.220
<b>Toplam</b>	<b>83.341.777</b>	<b>34.979.269</b>	<b>1.751.107</b>	<b>841.220</b>

### 28. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Kur farkı gideri	170.048.303	72.425.448	161.440.462	30.616.890
Faiz giderleri	53.149.974	22.258.404	67.443.178	36.551.744
Diğer	424.782	211.319	354.466	177.294
<b>Toplam</b>	<b>223.623.059</b>	<b>94.895.171</b>	<b>229.238.106</b>	<b>67.345.928</b>

### 29. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 29. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un bağlı ortaklıklarının KKTC'deki ve Hollanda'daki vergi oranları sırasıyla %23,5 ve %20'dir.

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait vergi (giderinin)/gelirinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Dönem vergi gideri	(3.323.774)	(2.408.956)	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	26.762.811	37.854.140	8.832.689	(4.405.023)
<b>Toplam</b>	<b>23.439.037</b>	<b>35.445.184</b>	<b>8.832.689</b>	<b>(4.405.023)</b>

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/(zarar) rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 30 Haziran 2021	(%)	1 Ocak - 30 Haziran 2020
<b>Vergi öncesi kar/(zarar)</b>		<b>33.927.887</b>		<b>(212.264.761)</b>
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi (gideri)/geliri	(25)	(8.481.972)	(22)	46.698.247
Vergiden muaf giderler <sup>(1)</sup>		(3.274.301)		(27.684.500)
Kanunen kabul edilmeyen giderler		876.668		(983.944)
GYO birleşme etkisi (Not 3)		43.228.401		-
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifleri yaratılmayan vergi zararı		(11.952.917)		(7.939.580)
Yasal vergi oranındaki değişiklikler		1.495.481		(213.984)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi		1.547.677		(1.043.550)
<b>Vergi geliri</b>		<b>23.439.037</b>		<b>8.832.689</b>

<sup>(1)</sup> Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait ertelenmiş vergi varlığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(183.859.556)	(154.214.112)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	26.762.811	8.832.689
Yabancı para çevrim farklarında muhasebeleştirilen	3.121.090	430.721
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	(42.520.503)	-
<b>30 Haziran tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net</b>	<b>(196.496.158)</b>	<b>(144.950.702)</b>



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 29. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

#### Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Yatırım teşviği <sup>(1)</sup>	8.194.336	7.664.142	-	-	8.194.336	7.664.142
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(221.667.482)	(218.627.791)	(221.667.482)	(218.627.791)
Birikmiş zararlar	32.562.251	28.724.335	-	-	32.562.251	28.724.335
Türev varlıklar	-	-	(13.591.404)	-	(13.591.404)	-
Diğer	-	-	(1.993.859)	(1.620.242)	(1.993.859)	(1.620.242)
<b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>40.756.587</b>	<b>36.388.477</b>	<b>(237.252.745)</b>	<b>(220.248.033)</b>	<b>(196.496.158)</b>	<b>(183.859.556)</b>
Netleştirme	(13.629.287)	(13.099.093)	13.629.287	13.099.093	-	-
<b>Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>27.127.300</b>	<b>23.289.384</b>	<b>(223.623.458)</b>	<b>(207.148.940)</b>	<b>(196.496.158)</b>	<b>(183.859.556)</b>

<sup>(1)</sup> Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden sahip olduğu %100 oranındaki teşvik üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlığıdır.

### 30. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç/(kayıp) tutarı, dönem zararının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(kayıbın), 30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2021	1 Nisan-30 Haziran 2021	1 Ocak-30 Haziran 2020	1 Nisan-30 Haziran 2020
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>				
1 Ocak	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	160.646.332	160.646.332	-	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>344.646.332</b>	<b>344.646.332</b>	<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	318.281.692	344.646.332	184.000.000	184.000.000
Dönem karı/(zararı)	59.675.434	531.833	(200.778.394)	(71.091.359)
Hisse başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	0,19	0,00	(1,09)	(0,39)

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 30. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP) (Devamı)

#### Sulandırma etkisi

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir, ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır. Sulandırılmış hisse başına kazancın 30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Düzeltilme tutarı (Not 7)	1.234.702	1.234.702	16.581.400	8.453.752
<b>Düzeltilmiş dönem karı/(zararı)</b>	<b>60.910.136</b>	<b>1.766.535</b>	<b>(184.196.994)</b>	<b>(62.637.607)</b>
Nominal hisse adedi	318.281.692	344.646.332	184.000.000	184.000.000
Potansiyel hisse adedi (*)	-	-	58.290.551	72.944.120
<b>Toplam potansiyel hisse adedi</b>	<b>318.281.692</b>	<b>344.646.332</b>	<b>242.290.551</b>	<b>256.944.120</b>
Sulandırılmış hisse başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	0,19	0,01	(0,76)	(0,24)

(\*) Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği detayları Not 7'de verilen 170.000.000 TL nominal değerli paya dönüştürülebilir tahvilin vadedeki değeri olan 238.627.432 TL'nin raporlama tarihi itibarıyla peşine indirgenmiş tutarının, raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in 1 adet hissesinin piyasa değerine bölünmesiyle bulunan adettir. 12 Ocak 2021 tarihinde, Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in itfası gerçekleşmiş olup ilgil potansiyel hisse, sermayeye dönüşmüştür.

### 31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

#### Finansal araçlar

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Finansal varlıklar

Kısa vadeli nakit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

#### Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri itfa edilmiş maliyet değerleriyle ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Grup'un değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

#### **Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri**

30 Haziran 2021	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	28.541.692	-	28.541.692	28.541.692	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8.700	-	8.700	8.700	9
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	20.759.530	-	20.759.530	20.759.530	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	88.939.248	-	88.939.248	88.939.248	10
Türev araçlar	59.093.060	-	59.093.060	59.093.060	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	1.865.646.303	1.865.646.303	1.865.646.303	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	16.737.456	16.737.456	16.737.456	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	4.885.794	4.885.794	4.885.794	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	83.642.151	83.642.151	83.642.151	10
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	3.408.332	3.408.332	3.408.332	10
31 Aralık 2020	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	9.887.439	-	9.887.439	9.887.439	6
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10.081.741	-	10.081.741	10.081.741	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	75.897.426	-	75.897.426	75.897.426	10
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	1.917.134.047	1.917.134.047	1.917.134.047	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	16.615.668	16.615.668	16.615.668	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	2.799.236	2.799.236	2.799.236	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	31.571.903	31.571.903	31.571.903	10
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	2.359.681	2.359.681	2.359.681	10

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 11). 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili dönemlere ait yatırımlar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

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

30 Haziran 2021	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	3.324.617.060

  

31 Aralık 2020	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.644.846.660

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: İlgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sektör bazında yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, bu gerçeğe uygun değerlerin tespiti için kullanılan yöntemler ve önemli gözlemlenemeyen varsayımlar aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2021	31 Aralık 2020	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar
				31 Aralık 2020
<b>Otel</b>		İndirgenmiş	* Oda ücreti (günlük) – Avro	46
Seviye 3	2.980.118.097	2.593.157.478	nakit akış	* Doluluk oranı %69
<b>Yurt</b>		İndirgenmiş	* Toplam yatak sayısı	7.232
Seviye 3	281.625.000	-	nakit akış	
<b>Ofis</b>		İndirgenmiş	* Kiralanabilir alan / m2	4.637
Seviye 3	62.873.963	51.689.182	nakit akış	* Doluluk oranı %97

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dâhil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

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

Grup'un faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerin ölçümünde kullanılan gözlemlenemeyen girdilere dair duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>		
<b>Otel</b>			
İskonto oranı	%0,5	(123.064.524)	134.226.813
Oda ücreti	1 Avro	57.783.278	(57.479.223)
Doluluk oranı	%1	39.073.442	(38.928.124)
<b>Ofis</b>			
İskonto oranı	%0,5	(930.192)	959.908
Doluluk oranı	%1	706.023	(706.023)
<b>Yurt</b>			
İskonto oranı	%0,5	(9.862.000)	10.464.000

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### (i) Genel

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

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

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

Grup'un risk yönetimi vizyonu, Grup'un amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemsel yaklaşım ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasının denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Kurumsal risk yönetimi faaliyetleri aşağıdaki alanlarda bir bütün halinde grup içinde yürütülür:

- Kurumsal Risk Yönetimi politika ve standartlarının belirlenmesi,
- Risk yönetim kültürünün ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi, ortak bir dil haline getirilmesi,
- Gerek işler gerekse yeni yatırımların risk analizlerinin yapılması,
- Risklerin yeni yatırım, şirket, sektör ve grup bazında raporlanması ile üst düzey bir yönetim aracı oluşturulması,
- Risk limitlerinin ve faaliyet planlarının belirlenmesi,
- Faaliyetlerin uygulamaya geçirilmesine destek verilmesi,
- Stratejik süreçlere risk yönetimi açısından destek olunması,

Grup'un risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun gözetimi altında yürütülmektedir.

Yönetim Kurulu, yatırımcıların risk tercihlerini belirler ve risk yönetimi uygulamalarının yerine getirildiğinden emin olur. Kurumsal risk yönetimi konusunda son sorumluluk Akfen GYO Yönetim Kurulu'na aittir.

#### (ii) Kredi riski

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

Grup'un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Grup'un müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Grup gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir ve Grup şirketlerinin coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu başlıca Türkiye ve Rusya'dır.

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır (Not 4).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### (iii) Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Grup'un gelirlerini etkilediği için Grup piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

#### Döviz kur riski

Grup, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

Grup orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirmektedir. Kısa vadeli krediler için ise borçlanmalar havuz/portföy modeli altında dengeli olarak TL ve Avro olarak gerçekleştirilmektedir.

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Avro / TL	10,3645	9,0079
ABD Doları / TL	8,7052	7,3405
Ruble/TL	0,1194	0,0984

#### Faiz oranı riski

Grup ayrıca değişken faizli kredileri, çeşitli değişken oran göstergelerinin tekrar fiyatlandırılması sonucu oluşan farklılıklar için riske maruz kalmaktadır. Risk yönetiminin amacı piyasa faiz oranlarını Grup'un işletme politikaları ile uyumlu tutarak net faiz giderlerini minimize etmektir.

#### (iv) Likidite riski

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

Genellikle Grup'un diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

Grup şirketleri, güncel ve olası ihtiyaçlarını fonlayabilme riskini yeterli sayıda kredi alınabilecek kuruluşun mevcudiyetiyle azaltmaktadır. Grup şirketleri likidite riskini minimize etmek amacıyla yeterli derecede nakit ve uygun kredi limiti tutmaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### (v) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Grup'un süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan direk veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Grup'un bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Grup'un amacı bir yandan finansal zararlardan ve Grup'un itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Grup standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- işlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- işlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- kontrollerin ve prosedürlerin dökümantasyonu
- karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- acil durum planlarının oluşturulması
- eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- etik ve iş hayatı standartları
- etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Sermaye risk yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Toplam yükümlülükler	2.227.025.368	2.186.009.637
Hazır değerler (*)	(28.541.692)	(62.410.680)
Net yükümlülük	2.198.483.676	2.123.598.957
Özkaynaklar	1.526.170.294	717.955.002
<b>Toplam kaynak</b>	<b>3.724.653.970</b>	<b>2.841.553.959</b>
<b>Net yükümlülük/toplam kaynak oranı</b>	<b>%59</b>	<b>%75</b>

(\*) 31 Aralık 2020 itibarıyla 52.523.241 TL'lik hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu kısa ve uzun vadeli finansal yatırımları da içermektedir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 32.1. Kredi riski açıklamaları

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır.

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2021	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>8.700</b>	<b>20.759.530</b>	<b>-</b>	<b>88.939.248</b>	<b>28.494.728</b>	<b>61</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	8.700	20.759.530	-	88.939.248	28.495.114	61
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(386)	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	20.051	-	121.351	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(20.051)	-	(121.351)	(386)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>31 Aralık 2020</b>						
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	<b>10.081.741</b>	-	<b>75.897.426</b>	<b>62.362.796</b>	<b>3.997</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	10.081.741	-	75.897.426	62.363.182	3.997
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(386)	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	20.051	-	109.919	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(20.051)	-	(109.919)	(386)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup’un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 32.2. Likidite riski

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Grup'un finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır:

##### 30 Haziran 2021:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	1.865.646.303	2.919.233.314	67.047.688	143.702.201	1.242.170.232	1.466.313.193
Ticari borçlar	21.623.250	21.623.250	21.623.250	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	87.050.483	87.050.483	3.408.332	83.642.151	-	-

##### 31 Aralık 2020:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	1.917.134.047	2.569.593.987	74.895.333	429.621.863	1.773.164.363	291.912.428
Ticari borçlar	19.414.904	19.414.904	19.414.904	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	33.931.587	33.931.587	2.359.684	31.571.903	-	-

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisinde dahil edilmemiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 32.3. Piyasa riski açıklamaları

##### a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Haziran 2021		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	10.211.582	2.923	-	-	85.296.737
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	25.406.786	3.076	2.441.232	45	647.445
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	1.578.542	-	104.500	-	4.148.819
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>37.196.910</b>	<b>5.999</b>	<b>2.545.732</b>	<b>45</b>	<b>90.093.001</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	72.729.614	-	7.017.185	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>72.729.614</b>	-	<b>7.017.185</b>	-	-
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>109.926.524</b>	<b>5.999</b>	<b>9.562.917</b>	<b>45</b>	<b>90.093.001</b>
10	Ticari borçlar	1.188.222	33.924	76.770	-	814.137
11	Finansal yükümlülükler	154.934.575	253.496	14.735.669	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	4.559.422	-	-	-	38.179.719
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>160.682.219</b>	<b>287.420</b>	<b>14.812.439</b>	-	<b>38.993.856</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.669.775.376	2.225.184	159.236.307	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.669.775.376</b>	<b>2.225.184</b>	<b>159.236.307</b>	-	-
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>1.830.457.595</b>	<b>2.512.604</b>	<b>174.048.746</b>	-	<b>38.993.856</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	-	-	-	-	-
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	-	-	-	-	-
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(1.720.531.071)</b>	<b>(2.506.605)</b>	<b>(164.485.829)</b>	<b>45</b>	<b>51.099.145</b>
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(1.790.279.805)</b>	<b>(2.506.605)</b>	<b>(171.607.514)</b>	<b>45</b>	<b>85.130.045</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	-	-	-	-	-
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	-	-	-	-	-
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	-	-	-	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	1.981.821	13.869	-	-	20.302.543
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	6.427.220	4.371	566.112	45	13.987.043
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	1.009.926	42.730	16.116	-	5.951.350
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>9.418.967</b>	<b>60.970</b>	<b>582.228</b>	<b>45</b>	<b>40.240.936</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	48.164.800	-	5.346.951	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	61.066.130	-	6.779.175	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>109.230.930</b>	<b>-</b>	<b>12.126.126</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>118.649.897</b>	<b>60.970</b>	<b>12.708.354</b>	<b>45</b>	<b>40.240.936</b>
10	Ticari borçlar	522.067	64.886	4.090	-	96.425
11	Finansal yükümlülükler	221.555.041	276.050	24.370.685	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	2.651.689	-	-	-	28.635.952
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>224.728.797</b>	<b>340.936</b>	<b>24.374.775</b>	<b>-</b>	<b>28.732.377</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.431.550.428	2.662.256	156.752.200	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.431.550.428</b>	<b>2.662.256</b>	<b>156.752.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>1.656.279.225</b>	<b>3.003.192</b>	<b>181.126.975</b>	<b>-</b>	<b>28.732.377</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(1.537.629.328)</b>	<b>(2.942.222)</b>	<b>(168.418.621)</b>	<b>45</b>	<b>11.508.559</b>
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(1.597.053.695)</b>	<b>(2.984.952)</b>	<b>(175.213.912)</b>	<b>45</b>	<b>34.193.161</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Haziran 2021:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4.364.100)	4.364.100	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(4.364.100)</b>	<b>4.364.100</b>	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(340.962.673)	340.962.673	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(340.962.673)</b>	<b>340.962.673</b>	-	-
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	1.220.559	(1.220.559)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	-	-	<b>1.220.559</b>	<b>(1.220.559)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(345.326.773)</b>	<b>345.326.773</b>	<b>1.220.559</b>	<b>(1.220.559)</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4.319.476)	4.319.476	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(4.319.476)</b>	<b>4.319.476</b>	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(303.419.622)	303.419.622	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(303.419.622)</b>	<b>303.419.622</b>	-	-
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	213.232	(213.232)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	-	-	<b>213.232</b>	<b>(213.232)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(307.739.098)</b>	<b>307.739.098</b>	<b>213.232</b>	<b>(213.232)</b>



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	461.669	8.451.225
Finansal yükümlülükler	-	237.392.730
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	61	52.527.238
Finansal yükümlülükler (*)	1.799.537.420	1.627.683.650

(\*) Akfen GYO'nun kredi faiz oranı 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)'dir.

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

Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmamaktadır. Bu nedenle faiz oranındaki değişimlerin rapor tarihindeki kar / zarara etkisi yoktur.

Ayrıca, Grup'un satılmaya hazır sabit faizli finansal varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu nedenle faiz oranındaki değişimlerin rapor tarihindeki özsermaye kalemlerine direkt etkisi yoktur.

##### Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

Grup'un konsolide finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığımı göstermektedir.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
30 Haziran 2021	(0,01%) 0,01%	344.830 (453.912)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2020	(0,01%) 0,01%	206.955 (208.135)

#### 33. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un önemli seviyede kontrol gücü olmayan paylarının bulunduğu bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

30 Haziran 2021	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
<b>Bağlı Ortaklık</b>			
Akfen Karaköy	8,53	2.568.475	19.811.417
31 Aralık 2020	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
<b>Bağlı Ortaklık</b>			
Akfen Karaköy	8,53	1.361.606	22.379.892

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 33. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

Söz konusu bağlı ortaklıklara ilişkin eliminasyon işlemleri öncesi özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### Özet bilanço bilgileri:

Akfen Karaköy	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	370.732	357.317
Diğer dönen varlıklar	5.360.906	7.640.745
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	491.634.863	491.606.846
Diğer duran varlıklar	11.986.244	9.930.422
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>509.352.745</b>	<b>509.535.330</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	16.396.965	20.585.555
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	55.680.273	42.137.621
Uzun vadeli borçlanmalar	124.230.499	104.073.279
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	80.789.260	80.372.038
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>277.096.997</b>	<b>247.168.493</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>232.255.748</b>	<b>262.366.837</b>

#### Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
Hasılat	2.209.370	1.040.012
Satışların maliyeti (-)	(146.277)	(89.772)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>2.063.093</b>	<b>950.240</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(128.942)	(171.031)
Esas faaliyetlerden diğer giderler, net	(54.500)	5.291
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>1.879.651</b>	<b>784.500</b>
Finansman giderleri, net (-)	(31.486.499)	(23.618.654)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>	<b>(29.606.848)</b>	<b>(22.834.154)</b>
Dönem vergi gideri	(504.241)	(703.963)
- Ertelenmiş vergi gideri	(504.241)	(703.963)
<b>DÖNEM ZARARI</b>	<b>(30.111.089)</b>	<b>(23.538.117)</b>

### 34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in sermayesinin 900.000.000 TL'ye artırılması amacıyla 2 Haziran 2021 tarihinde SPK'ya başvurulmuş ve aynı tarihte söz konusu sermaye artışından elde edilecek fonun kullanım yerlerine dair güncel rapor 1 Temmuz 2021 tarihinde yayımlanmıştır. Sermaye artışı ile ilgili SPK nezdindeki değerlendirme süreci devam etmektedir.

Şirket'in 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı ve %161,13726 oranında olmak üzere 555.353.668 TL artışla 900.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29 Temmuz tarih ve 38/1149 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

SPK tarafından onaylı izahname Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 30 Temmuz 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 35. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

##### Covid-19 Salgınına İlişkin Belirsizlikler

Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Grup portföyünde yer alan otellerin çoğu geçici süreyle hizmete kapatılmış olup otellerin pandemi sürecinde kapalı olma durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Otel	Kapanış Tarihi	Açılış Tarihi
Novotel Zeytinburnu	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Zeytinburnu	27 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Eskişehir	26 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Novotel Trabzon	1 Nisan 2020	1 Eylül 2020
Novotel Gaziantep	1 Nisan 2020	1 Temmuz 2020
Ibis Otel Gaziantep	Otel kapanmamıştır.	
Novotel Kayseri	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Kayseri	1 Nisan 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Bursa	1 Nisan 2020	1 Temmuz 2020
Ibis Otel Adana	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Esenyurt	23 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Alsancak İzmir	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Ankara Airport	31 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Tuzla	3 Nisan 2020	4 Ağustos 2020
Merit Park Otel – KKTC Girne	14 Mart 2020	1 Haziran 2020
	14 Eylül 2020	8 Ekim 2020
	27 Ocak 2021	15 Nisan 2021
Ibis Otel Yaroslavl	1 Nisan 2020	1 Haziran 2020
Ibis Otel Samara	2 Nisan 2020	2 Haziran 2020
Ibis Otel Kaliningrad	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Moskova	Otel kapanmamıştır.	

İlgili otellerden kapalı oldukları süre boyunca kira geliri elde edilememiştir. Grup portföyünde bulunan otellerin hepsi raporlama dönemi itibarıyla açık olup uluslararası seyahat kısıtlamaları, yaz döneminde düşen ziyaretçi sayıları ve benzeri sebeplerden dolayı turizm sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir.

Grup portföyünde yer alan otellerin Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla indirgenmiş nakit akımları yöntemiyle değerlemeleri gerçekleştirilmiştir.

Koronavirüs salgını nedeniyle alınan önlemler doğrultusunda bu taşınmazların yıl sonunda belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin ölçümünde kullanılan girdilere dair duyarlılık analizi 31 no'lu dipnotta açıklanmıştır.

Salgının seyrine ve aşılama sürecine ilişkin gelişmeler bir miktar belirsizliğini koruduğundan, sürecin faaliyetlerimiz ve finansallarımız üzerindeki etkilerine ilişkin açıklamalara dönemsel olarak bu dipnotta yer verilecektir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Haziran</b>	
			<b>2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	15.765.062	6.810.364
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.618.951.377	1.043.481.099
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	282.454.312	217.961.504
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>178.279.630</b>	<b>122.789.667</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>2.095.450.381</b>	<b>1.391.042.634</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	987.470.576	1.110.746.338
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	48.256.047	34.318.474
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	83.642.151	31.571.903
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	945.884.002	193.177.103
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>30.197.605</b>	<b>21.228.816</b>
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>2.095.450.381</b>	<b>1.391.042.634</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Haziran</b>	
			<b>2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	15.734.859	6.777.646
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	502.546.590	436.618.301
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%54,95	%75,01	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%38,33	%16,16	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%38,26	%15,67	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%181,06	%835,12	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,07	%0,49	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

.....