

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 31 MART 2021  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR İLE SINIRLI  
DENETÇİ 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") 31 Mart 2021 tarihli ilişikteki ara dönem konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akışı 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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla net dönem karı 57.785.172 TL olup, aynı tarih itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 273.237.164 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.

### Dikkat Çekilen Hususlar

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Grup'un açıklamalarının olduğu 35'no'lu dipnota dikkat çekeriz. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.



# EY

Building a better  
working world

## Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal tabloların, Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun, konsolide finansal performansının ve aynı tarihte sona eren üç 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



Mehmet Can Altıntaş, SMMM  
Sorumlu Denetçi

3 Mayıs 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 .....  | 7-22        |
| NOT 3 BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI .....   | 23-24       |
| NOT 4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA .....   | 25-26       |
| NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....   | 27-28       |
| NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....   | 28-29       |
| NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR .....   | 30-33       |
| 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 .....   | 39-43       |
| NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....   | 44          |
| NOT 19 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....  | 45          |
| NOT 20 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....  | 45          |
| NOT 21 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR .....   | 46          |
| NOT 22 ÖZKAYNAKLAR .....  | 46-48       |
| NOT 23 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....   | 48          |
| NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ .....   | 49          |
| NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER .....   | 49          |
| NOT 26 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER .....  | 50          |
| NOT 27 FİNANSMAN GELİRLERİ .....  | 50          |
| NOT 28 FİNANSMAN GİDERLERİ .....  | 50          |
| NOT 29 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....   | 50-52       |
| NOT 30 HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(KAYIP) .....   | 52-53       |
| NOT 31 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....   | 54-56       |
| NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....   | 57-68       |
| NOT 33 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....   | 68-69       |
| 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

## 31 MART 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 |
|---|---------------------|---------------------------|----------------------------|
|   |                     | 31 Mart 2021              | 31 Aralık 2020             |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                          |                     | <b>60.561.548</b>         | <b>38.211.623</b>          |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | 6                   | 17.138.993                | 9.887.439                  |
| Kısa vadeli finansal yatırımlar                 | 6                   | -                         | 4.358.742                  |
| Ticari alacaklar                                |                     | 16.804.546                | 10.081.741                 |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 9                   | 4.528.949                 | -                          |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 9                   | 12.275.597                | 10.081.741                 |
| Diğer alacaklar                                 |                     | 1.922.257                 | 143.982                    |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 10                  | 1.922.257                 | 143.982                    |
| Türev araçlar                                   |                     | 6.134.860                 | -                          |
| - Riskten korunma amaçlı türev araçlar          | 8                   | 6.134.860                 | -                          |
| Stoklar   | 14                  | 1.232.413                 | 1.236.291                  |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 19                  | 3.244.687                 | 1.357.209                  |
| Diğer dönen varlıklar                           | 21                  | 14.083.792                | 11.146.219                 |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                          |                     | <b>3.599.231.801</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                                 |                     | 82.092.957                | 75.753.444                 |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 10                  | 82.092.957                | 75.753.444                 |
| Türev araçlar                                   |                     | 31.968.411                | -                          |
| - Riskten korunma amaçlı türev araçlar          | 8                   | 31.968.411                | -                          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                   | 11                  | 3.333.739.055             | 2.697.724.614              |
| Maddi duran varlıklar                           | 12                  | 6.539.647                 | 396.703                    |
| Maddi olmayan duran varlıklar                   |                     | 37.927                    | 36.527                     |
| - Diğer maddi olmayan duran varlıklar           | 13                  | 37.927                    | 36.527                     |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 19                  | 9.712.589                 | 9.827.521                  |
| Ertelenmiş vergi varlığı                        | 29                  | 25.767.525                | 23.289.384                 |
| Diğer duran varlıklar                           | 21                  | 43.343.990                | 10.560.324                 |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                         |                     | <b>3.659.793.349</b>      | <b>2.903.964.639</b>       |

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

|  |                                | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmiş</i> | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</i> |
|--|--------------------------------|--|---|
|  | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>31 Mart 2021</b>                      | <b>31 Aralık 2020</b>                     |
| <b>KAYNAKLAR</b>   |                                |  |   |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>   |                                | <b>333.798.712</b>                       | <b>527.514.361</b>                        |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                               |                                | 225.863.051                              | 466.026.364                               |
| - <i>Banka kredileri</i>   | 7                              | 209.994.846                              | 219.198.912                               |
| - <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>  | 7                              | 15.868.205                               | 9.434.722                                 |
| - <i>İhraç edilmiş borçlanma araçları</i>                                      | 7                              | -  | 237.392.730                               |
| Ticari borçlar   |                                | 22.537.098                               | 19.414.904                                |
| - <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>                                     | 5,9                            | 16.673.933                               | 16.615.668                                |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>                             | 9                              | 5.863.165                                | 2.799.236                                 |
| Diğer borçlar  |                                | 65.607.222                               | 33.931.584                                |
| - <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>                                      | 5,10                           | 33.620.845                               | 31.571.903                                |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>                              | 10                             | 31.986.377                               | 2.359.681                                 |
| Ertelenmiş gelirler  | 19                             | 18.547.353                               | 7.812.610                                 |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü   |                                | 909.946                                  | -   |
| Kısa vadeli karşılıklar  |                                | 334.042                                  | 328.899                                   |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin<br/>kısa vadeli karşılıklar</i>    | 18                             | 334.042                                  | 328.899                                   |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>   |                                | <b>1.819.701.295</b>                     | <b>1.658.495.276</b>                      |
| Uzun vadeli borçlanmalar   |                                | 1.557.940.060                            | 1.451.107.683                             |
| - <i>Banka kredileri</i>   | 7                              | 1.508.067.279                            | 1.408.484.738                             |
| - <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>  | 7                              | 49.872.781                               | 42.622.945                                |
| Uzun vadeli karşılıklar  |                                | 249.548                                  | 238.653                                   |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin<br/>uzun vadeli karşılıklar</i>    | 18                             | 249.548                                  | 238.653                                   |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü   | 29                             | 261.511.687                              | 207.148.940                               |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>   |                                | <b>1.506.293.342</b>                     | <b>717.955.002</b>                        |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>   |                                | <b>1.483.746.035</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<br>birleşmelerin etkisi   |                                | 53.748.727                               | 53.748.727                                |
| Paylara ilişkin primler  | 22                             | 601.729.745                              | 58.880.000                                |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak<br>birikmiş diğer kapsamlı giderler |                                | 42.939.053                               | 25.946.994                                |
| - <i>Yabancı para çevrim farkları</i>  |                                | 42.939.053                               | 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)  |                                | 59.143.601                               | (240.424.726)                             |
| <b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>   |                                | <b>22.547.307</b>                        | <b>23.832.673</b>                         |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>  |                                | <b>3.659.793.349</b>                     | <b>2.903.964.639</b>                      |

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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<br/>denetimden<br/>geçmiş</i> | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmemiş</i> |
|--|--------------------------------|--|--|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>  | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2021</b>         | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2020</b>           |
| Hasılat  | 23                             | 26.646.019                               | 21.471.274                                 |
| Satışların maliyeti (-)  | 23                             | (3.004.599)                              | (2.921.902)                                |
| <b>BRÜT KAR</b>  |                                | <b>23.641.420</b>                        | <b>18.549.372</b>                          |
| Genel yönetim giderleri (-)  | 24                             | (2.703.506)                              | (2.400.928)                                |
| Satış ve pazarlama giderleri (-)                                       | 24                             | -  | (50.650)                                   |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                     | 25                             | 4.094.799                                | 56.184                                     |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                 | 25                             | (58.631)                                 | (48.353)                                   |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>  |                                | <b>24.974.082</b>                        | <b>16.105.625</b>                          |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                      | 26                             | 125.182.617                              | -  |
| Finansman gelirleri  | 27                             | 48.362.508                               | 909.887                                    |
| Finansman giderleri (-)  | 28                             | (128.727.888)                            | (161.892.178)                              |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>  |                                | <b>69.791.319</b>                        | <b>(144.876.666)</b>                       |
| Dönem vergi (gideri)/geliri  |                                | (12.006.147)                             | 13.237.712                                 |
| - Dönem vergi gideri   | 29                             | (914.818)                                | -  |
| - Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri                                     | 29                             | (11.091.329)                             | 13.237.712                                 |
| <b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>   |                                | <b>57.785.172</b>                        | <b>(131.638.954)</b>                       |
| <b>Dönem karının/(zararının) dağılımı</b>                              |                                |  |  |
| Kontrol gücü olmayan paylar  |                                | (1.358.429)                              | (1.951.919)                                |
| Ana ortaklık payları   |                                | 59.143.601                               | (129.687.035)                              |
| <b>Net dönem karı/(zararı)</b>   |                                | <b>57.785.172</b>                        | <b>(131.638.954)</b>                       |
| Pay başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)                                     | 30                             | 0,20                                     | (0,70)                                     |
| Sulandırılmış hisse başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)                     | 30                             | 0,21                                     | (0,45)                                     |
| <b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>   |                                | <b>57.785.172</b>                        | <b>(131.638.954)</b>                       |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>                                    |                                | <b>17.065.122</b>                        | <b>(29.930.092)</b>                        |
| <b>Kar veya zarar olarak yeniden<br/>Sınıflandırılacaklar</b>          |                                | <b>17.065.122</b>                        | <b>(29.930.092)</b>                        |
| Yabancı para çevrim farklarına ilişkin<br>diğer kapsamlı gelir/(gider) |                                | 17.065.122                               | (29.930.092)                               |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>                                   |                                | <b>74.850.294</b>                        | <b>(161.569.046)</b>                       |
| <b>Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı</b>                      |                                |  |  |
| Kontrol gücü olmayan paylar  |                                | (1.285.366)                              | (3.463.054)                                |
| Ana ortaklık payları   |                                | 76.135.660                               | (158.105.992)                              |

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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 gelir/(gider)  | -   | -                         | -  | -                   | -                       | -   | (28.418.957)                 | -                                   | -                     | (129.687.035)        | (158.105.992)                 | (3.463.054)                 | (161.569.046)        |
| <b>31 Mart 2020 itibarıyla bakiyeler</b>                                     | <b>184.000.000</b>  | <b>317.344</b>            | <b>20.763.729</b>                        | <b>(9.991.969)</b>  | <b>58.880.000</b>       | <b>53.748.727</b>   | <b>(2.496.661)</b>           | <b>9.996.116</b>                    | <b>590.947.065</b>    | <b>(129.687.035)</b> | <b>776.477.316</b>            | <b>21.497.360</b>           | <b>797.974.676</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 arttırımı (Not 22)   | 160.646.332   | -                         | -  | -                   | 526.412.166             | -   | -                            | -                                   | -                     | -                    | 687.058.498                   | -                           | 687.058.498          |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider)  | -   | -                         | -  | -                   | -                       | -   | 16.992.059                   | -                                   | -                     | 59.143.601           | 76.135.660                    | (1.285.366)                 | 74.850.294           |
| 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>31 Mart 2021 itibarıyla bakiyeler</b>                                     | <b>344.646.332</b>  | <b>317.344</b>            | <b>-</b>                                 | <b>-</b>            | <b>601.729.745</b>      | <b>53.748.727</b>   | <b>42.939.053</b>            | <b>4.147</b>                        | <b>381.217.086</b>    | <b>59.143.601</b>    | <b>1.483.746.035</b>          | <b>22.547.307</b>           | <b>1.506.293.342</b> |

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

|  |                                | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmiş</i> | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmemiş</i> |
|--|--------------------------------|--|--|
|  | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2021</b>         | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2020</b>           |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>  |                                |  |  |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>   |                                | <b>57.785.172</b>                        | <b>(131.638.954)</b>                       |
| <b>Dönem karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>  |                                |  |  |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler  | 23,24                          | 614.472                                  | 7.884                                      |
| Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler   |                                | 11.455                                   | 5.146                                      |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar<br>ile ilgili düzeltmeler                           | 18                             | 16.038                                   | 18.625                                     |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler   | 27,28                          | 29.507.914                               | 29.981.547                                 |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları<br>ile ilgili düzeltmeler                                 |                                | 72.984.312                               | 129.353.472                                |
| Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler  |                                | (38.103.271)                             | -  |
| - <i>Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları</i>                                       | 27                             | (38.103.271)                             | -  |
| Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler  | 29                             | 12.006.147                               | (13.237.712)                               |
| Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler                                      | 26                             | (125.182.617)                            | -  |
|  |                                | <b>9.639.622</b>                         | <b>14.490.008</b>                          |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>  |                                |  |  |
| Ticari alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler   |                                | (6.677.796)                              | 8.161.218                                  |
| Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış<br>ile ilgili düzeltmeler                                 |                                | (5.665.979)                              | (3.618.003)                                |
| Stoklardaki azalışlar ile ilgili düzeltmeler   | 14                             | 3.878                                    | 1.323.808                                  |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler   |                                | 2.714.204                                | (1.054.758)                                |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış<br>ile ilgili düzeltmeler                                 |                                | 29.349.663                               | 15.374.581                                 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (azalış)/artış<br>ile ilgili düzeltmeler                        |                                | (1.240.242)                              | 784.614                                    |
| <b>Faaliyetlerde elde edilen nakit akışları</b>  |                                | <b>28.123.350</b>                        | <b>35.461.468</b>                          |
| Vergi ödemeleri  |                                | -  | (12.193.719)                               |
| <b>Faaliyetlerde elde edilen net nakit akışları</b>  |                                | <b>28.123.350</b>                        | <b>23.267.749</b>                          |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>  |                                |  |  |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından<br>kaynaklanan nakit çıkışları                      | 12,13                          | (358.262)                                | (56.000)                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından<br>kaynaklanan nakit çıkışları                                    | 11                             | (34.517)                                 | (386.588)                                  |
| İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye<br>artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları | 3                              | (477.110.065)                            | -  |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>   |                                | <b>(477.502.844)</b>                     | <b>(442.588)</b>                           |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>  |                                |  |  |
| Sermaye avanslarından nakit girişleri  |                                | 450.000.002                              | -  |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları   | 7                              | (44.121.738)                             | (73.655.974)                               |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin<br>nakit çıkışları                          | 7                              | (2.897.437)                              | (2.581.835)                                |
| Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri  | 22                             | 26.429.548                               | -  |
| Alınan faiz  |                                | 403.366                                  | 226.722                                    |
| Ödenen faiz  | 7                              | (25.128.206)                             | (19.238.712)                               |
| Diğer girişler   |                                | 51.945.534                               | 52.140.622                                 |
| <b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>   |                                | <b>456.631.069</b>                       | <b>(43.109.177)</b>                        |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>   |                                | <b>7.251.575</b>                         | <b>(20.284.016)</b>                        |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri   | 6                              | 9.887.825                                | 25.592.340                                 |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>  | <b>6</b>                       | <b>17.139.400</b>                        | <b>5.308.324</b>                           |

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

## 31 MART 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 İşi'ne 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.

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.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 19 (31 Aralık 2020: 17)'dur.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Şirket ve bağlı ortaklıkları/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, Kalingradinvest, 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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

#### 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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 3 Mayıs 2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu 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                      |

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

#### d Konsolidasyon esasları

##### Bağlı ortaklıklar

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

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

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

| Şirket  | Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%) |                |
|---|---|----------------|
|   | 31 Mart 2021                                  | 31 Aralık 2020 |
| Akfen GT  | 100,00  | 100,00         |
| Severniy  | 100,00  | 100,00         |
| Masanda Turizm                                  | 100,00  | -              |
| Isparta Yurt                                    | 100,00  | -              |
| Yaroslav Invest, KaliningradInvest, Samstroykom | 97,89   | 97,89          |
| Volgastroykom                                   | 96,37   | 96,37          |
| Akfen Karaköy                                   | 91,47   | 91,47          |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

##### Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleştirilmemiş 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.

##### 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.Turiz.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.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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 Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

| Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık | Faaliyet konusu                               | Müteşebbis Ortak                    |   |                                 |
|---------------------------------|---|-------------------------------------|---|---------------------------------|
| Adi Ortaklık                    | Gayrimenkul Yatırımları                       | Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. |   |                                 |
|                                 | <b>31 Mart 2021</b>                           | <b>31 Aralık 2020</b>               |   |                                 |
|                                 | <b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b> | <b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>     | <b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b> | <b>Etkin ortaklık oranı (%)</b> |
| Adi Ortaklık                    | 99,00   | 99,00                               | 99,00   | 99,00                           |

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

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

##### f İşletmenin sürekliliği

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 60.561.548 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 333.798.712 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 273.237.164 TL aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermekle birlikte Grup, mevcut kredi borcunun ileride yaratabileceği tahmini nakit akışına uygun olarak 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Ayrıca söz konusu kredilerin Rusya için olan diliminin Ruble bazlı olarak refinance edilmesi hususunda da kreditorlerle anlaşmaya varılmıştır.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

#### 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).

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 31 Mart 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/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi (“TFRYK”) yorumları dışında, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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 (Devamı)

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

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

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

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

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

- TFRS 10 ve TMS 28 - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1’deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16’daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (TFRS 16 Değişiklikleri)
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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 kiralayana ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup’un sahip olduğu faal olan Türkiye’deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanmaktadır. Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

## 31 MART 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:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) 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. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

#### 2.4.7. Finansal varlıklar

##### Sınıflandırma

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

##### Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

"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

## 31 MART 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.

#### **Ticari alacaklar ve borçlar**

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

#### 2.4.8 Finansal varlıklar (Devamı)

##### Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Dipnot 6). Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır (Dipnot 6).

##### 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.

#### 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).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

#### 2.4.10. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç (Devamı)

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).

#### 2.4.11. 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.

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

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

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

#### 2.4.13. 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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

#### Kiracı olarak Grup

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

#### 2.4.14. 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 bulunulan tüzel kişiler ile konsolidasyona dahil edilmeyen bağlı ortaklıklar ve iş ortaklıkları "ilişkili taraflar" olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

#### 2.4.15. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

#### 2.4.16. 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, Isparta Yurt, Masanda Turizm ve Fıratcan İnşaat %20 (2019 ve 2020 yılları vergilendirme dönemleri için %22 olacaktır) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

#### 2.4.18 Vergilendirme (Devamı)

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

#### 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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

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

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

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. Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 11’de verilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

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.

İlgili şirketlerin satın alma 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>2.993.270</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               |
| Ertelemiş gelirler                              | -                     | 886.642             |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                 | 6.658                 | 431                 |
| <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           |
| Ertelemiş vergi yükümlülüğü                     | 2.770.951             | 39.749.552          |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>            | <b>307.456.562</b>    | <b>260.071.356</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)             | 420.384             |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                         | <b>313.565.628</b>    | <b>311.116.836</b>  |

İlgili şirketlerin satın alma bedelleri ile satın alma sırasındaki net varlıklar ve aralarındaki fark itibarıyla 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup finansallarında pazarlıklı satın alma kazancı olarak yansıtılan değerler aşağıdaki gibidir :

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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 (Devamı)

| <b>Isparta Yurt</b>                           | <b>31 Mart 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>31 Mart 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 alım tarihinden sonra henüz konsolide satış gelirlerine katkısı olmamıştır. Aynı dönemde, Isparta Yurt'un ve Masanda Turizm'in konsolide dönem net karına katkısı sırasıyla 3.265.238 TL ve 2.900.234 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> |

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.Turz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm")'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 EUR) bedelle satın almıştır. Bu kapsamda, Şirket TCDD'ye Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında tren garı, ticaret alanı ve otopark inşa edilecektir.

Satınalma tarihindeki şirketin gerçeğe uygun değeri ile satın alma bedeli aralarındaki fark 31 Mart 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>31 Mart 2021</b> |
|---|---------------------|
| Satın alma sırasında oluşan Şirket değeri     | 129.470.000         |
| Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı | 66.029.700          |
| Toplam ödenen satın alma bedeli - nakit       | 30.597.760          |
| Şirket alım borçları (Not 10)                 | 29.322.300          |
| Kur değerlemesi (*)                           | (1.545.060)         |
| <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 ödenecektir. Kalan bedel döviz cinsinden olması nedeniyle kur değerlemesi yapılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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.

#### 31 Mart 2021:

|   | Türkiye           | KKTC              | Rusya            | Eliminasyon     | Toplam               |
|---|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|
| Hasılat   | 12.091.494        | 11.093.307        | 3.461.218        | -               | 26.646.019           |
| Satışların maliyeti                             | (1.577.869)       | (134.091)         | (1.292.639)      | -               | (3.004.599)          |
| <b>BRÜT KAR</b>                                 | <b>10.513.625</b> | <b>10.959.216</b> | <b>2.168.579</b> | <b>-</b>        | <b>23.641.420</b>    |
| Genel yönetim giderleri                         | (1.804.186)       | (254.580)         | (644.740)        | -               | (2.703.506)          |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler              | 4.053.723         | -                 | 41.076           | -               | 4.094.799            |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler              | (54.718)          | (3.913)           | -                | -               | (58.631)             |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                       | <b>12.708.444</b> | <b>10.700.723</b> | <b>1.564.915</b> | <b>-</b>        | <b>24.974.082</b>    |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler               | 125.182.617       | -                 | -                | -               | 125.182.617          |
| Finansman gelirleri                             | 2.840.330         | 38.103.272        | 8.194.492        | (775.586)       | 48.362.508           |
| Finansman giderleri                             | (116.537.599)     | (6.949.813)       | (6.016.062)      | 775.586         | (128.727.888)        |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>                         | <b>24.193.792</b> | <b>41.854.182</b> | <b>3.743.345</b> | <b>-</b>        | <b>69.791.319</b>    |
| Vergi (gideri)/geliri                           | (1.676.607)       | (9.836.649)       | (492.891)        | -               | (12.006.147)         |
| -Dönem vergi gideri                             | (714.722)         | -                 | (200.096)        | -               | (914.818)            |
| -Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri               | (961.885)         | (9.836.649)       | (292.795)        | -               | (11.091.329)         |
| <b>DÖNEM KARI</b>                               | <b>22.517.185</b> | <b>32.017.533</b> | <b>3.250.454</b> | <b>-</b>        | <b>57.785.172</b>    |
| Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları        | 3.580.836.837     | 630.674.165       | 633.524.456      | (1.185.242.109) | <b>3.659.793.349</b> |
| Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri    | 1.795.163.347     | 104.861.425       | 466.250.894      | (212.775.659)   | <b>2.153.500.007</b> |
| Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*) | 392.779           | -                 | -                | -               | <b>392.779</b>       |
| Amortisman giderleri ve itfa payları            | 609.490           | 1.255             | 3.727            | -               | <b>614.472</b>       |

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

#### 31 Mart 2020:

|                                    | Türkiye             | KKTC             | Rusya               | Eliminasyon | Toplam               |
|------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|-------------|----------------------|
| Hasılat                            | 10.231.302          | 8.263.704        | 2.976.268           | -           | 21.471.274           |
| Satışların maliyeti                | (1.610.888)         | (109.777)        | (1.201.237)         | -           | (2.921.902)          |
| <b>BRÜT KAR</b>                    | <b>8.620.414</b>    | <b>8.153.927</b> | <b>1.775.031</b>    | <b>-</b>    | <b>18.549.372</b>    |
| Genel yönetim giderleri            | (1.395.731)         | (272.222)        | (732.975)           | -           | (2.400.928)          |
| Satış ve pazarlama giderleri       | (50.650)            | -                | -                   | -           | (50.650)             |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 39.242              | -                | 16.942              | -           | 56.184               |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | (20.886)            | (27.467)         | -                   | -           | (48.353)             |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>          | <b>7.192.389</b>    | <b>7.854.238</b> | <b>1.058.998</b>    | <b>-</b>    | <b>16.105.625</b>    |
| Finansman gelirleri                | 1.421.732           | -                | -                   | (511.845)   | 909.887              |
| Finansman giderleri                | (84.460.362)        | (4.969.690)      | (72.973.971)        | 511.845     | (161.892.178)        |
| <b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/ KAR</b>   | <b>(75.846.241)</b> | <b>2.884.548</b> | <b>(71.914.973)</b> | <b>-</b>    | <b>(144.876.666)</b> |
| Vergi (gideri)/geliri              | (251.372)           | (705.108)        | 14.194.192          | -           | 13.237.712           |
| -Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri  | (251.372)           | (705.108)        | 14.194.192          | -           | 13.237.712           |
| <b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>         | <b>(76.097.613)</b> | <b>2.179.440</b> | <b>(57.720.781)</b> | <b>-</b>    | <b>(131.638.954)</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> |

#### 31 Mart 2020

|   |         |     |        |   |              |
|---|---------|-----|--------|---|--------------|
| Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net | 408.509 | -   | 28.912 | - | 437.421      |
| Amortisman giderleri ve itfa payları        | 6.358   | 609 | 917    | - | <b>7.884</b> |

31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %42'si Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %42'si K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden, %17'si ise Şirket'in 2021 yılında portföyüne kattığı Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.şirketinden, elde edilmektedir (31 Mart 2020: Accor S.A.: %52, Voyager Kıbrıs Limited: %38, Bulvar Loft: %10).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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:*

|               | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020 |
|---------------|------------------|----------------|
| Akfen İnşaat  | 4.521.777        | -              |
| Akfen Holding | 7.172            | -              |
|               | <b>4.528.949</b> | <b>-</b>       |

(\*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'dan olan ticari alacak bakiyesi, Şirket'in bağlı ortaklıklarında olan Masanda Turizm'in ticari alacak bakiyesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2020 : Yoktur).

*İlişkili taraflara ticari borçlar:*

|                                       | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akfen İnşaat (*)                      | 16.605.514        | 16.566.973        |
| Akfen Altyapı                         | 68.419            | -                 |
| IBS Sigorta Brokerlık Hizmetleri A.Ş. | -                 | 43.329            |
| Akfen Holding                         | -                 | 5.366             |
|                                       | <b>16.673.933</b> | <b>16.615.668</b> |

(\*) 31 Mart 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:*

|                   | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Akfen Holding (*) | 33.263.470        | 31.571.903        |
| Akfen Altyapı     | 194.221           | -                 |
| Diğer             | 163.154           | -                 |
|                   | <b>33.620.845</b> | <b>31.571.903</b> |

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

#### 5.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### a) Bağlı ortaklık alımı

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

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

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

|                 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| Akfen İnşaat(*) | 4.000.000                | -                        |
|                 | <b>4.000.000</b>         | <b>-</b>                 |

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

##### c) Kira giderleri

|              | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Isparta Yurt | 200.000                  | -                        |
| Hamdi Akın   | -                        | 70.714                   |
|              | <b>200.000</b>           | <b>70.714</b>            |

##### d) 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 31 Mart 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 (31 Mart 2020: 8.127.648 TL).

##### e) Faiz gelirleri (Adat)

|               | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| Akfen Holding | -                        | 505                      |
|               | -                        | <b>505</b>               |

##### f) Faiz giderleri (Adat)

|               | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| Akfen Holding | 1.437.577                | -                        |
| Akfen Turizm  | 51.210                   | -                        |
| Akfen Altyapı | 19.195                   | -                        |
|               | <b>1.507.982</b>         | -                        |

##### g) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

|  | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*) | 1.517.803                | 1.180.471                |
|  | <b>1.517.803</b>         | <b>1.180.471</b>         |

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

### 6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|   | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020   |
|---|-------------------|------------------|
| Kasa  | 59.736            | 43.887           |
| Bankalar  | 17.075.667        | 9.839.941        |
| - Vadesiz mevduat   | 14.621.802        | 1.388.716        |
| - Vadeli mevduat  | 2.453.865         | 8.451.225        |
| Diğer nakit ve nakit benzerleri                                 | 3.997             | 3.997            |
| Değer düşüklüğü   | (407)             | (386)            |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>                                | <b>17.138.993</b> | <b>9.887.439</b> |
| Değer düşüklüğü   | 407               | 386              |
| <b>Nakit akış tablosundaki nakit ve<br/>ve nakit benzerleri</b> | <b>17.139.400</b> | <b>9.887.825</b> |



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

#### Vadesiz mevduat

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

|                               | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020   |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| TL                            | 7.842.019         | 130.436          |
| Avro                          | 4.465.773         | 729.789          |
| Rus Rublesi                   | 1.456.493         | 501.173          |
| ABD Doları                    | 857.517           | 27.318           |
| <b>Toplam vadesiz mevduat</b> | <b>14.621.802</b> | <b>1.388.716</b> |

#### Vadeli mevduat

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

| Para Birimi   | Vade       | Faiz Oranı      | 31 Mart 2021     |
|---------------|------------|-----------------|------------------|
| TL            | Nisan 2021 | % 17,0 – % 17,5 | 2.453.865        |
| <b>Toplam</b> |            |                 | <b>2.453.865</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

31 Mart 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 | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020   |
|---------------|-------------|------------|--------------|------------------|
| Avro          | Temmuz 2021 | % 6,00     | -            | 4.358.742        |
| <b>Toplam</b> |             |            | <b>-</b>     | <b>4.358.742</b> |

##### Uzun Vadeli finansal yatırımlar:

| Para Birimi   | Vade        | Faiz Oranı | 31 Mart 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. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ise blokedeki rezervi ilgili kredi tutarından düşmek suretiyle kapatılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

|  | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>                                  | <b>225.863.051</b>   | <b>466.026.364</b>   |
| İhraç edilmiş borçlanma araçları                                     | -                    | 237.392.730          |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları                         | 209.994.846          | 219.198.912          |
| Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları | 15.868.205           | 9.434.722            |
| <b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>                                  | <b>1.557.940.060</b> | <b>1.451.107.683</b> |
| Uzun vadeli banka kredileri  | 1.508.067.279        | 1.408.484.738        |
| Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları                          | 49.872.781           | 42.622.945           |
| <b>Toplam finansal borçlar</b>                                       | <b>1.783.803.111</b> | <b>1.917.134.047</b> |

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### 31 Mart 2021

| Para birimi             | Nominal faiz oranı | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli        | Uzun vadeli          | Toplam               |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Avro (1) <sup>(*)</sup> | % 6,00             | 97.013.749            | 135.679.356        | 812.542.725          | 948.222.081          |
| Avro (2) <sup>(*)</sup> | % 6,00             | 26.215.390            | 37.338.154         | 218.893.687          | 256.231.841          |
| Avro (3) <sup>(*)</sup> | % 6,00             | 13.275.743            | 16.778.179         | 112.980.265          | 129.758.444          |
| Avro (4) <sup>(*)</sup> | % 6,00             | 39.272.133            | 20.199.157         | 363.650.602          | 383.849.759          |
|                         |                    |                       | <b>209.994.846</b> | <b>1.508.067.279</b> | <b>1.718.062.125</b> |

#### 31 Aralık 2020

| Para birimi             | Nominal faiz oranı | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli        | Uzun vadeli          | Toplam               |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Avro (1) <sup>(*)</sup> | % 6,00             | 96.954.185            | 116.353.366        | 757.000.242          | 873.353.608          |
| Avro (2) <sup>(*)</sup> | % 6,00             | 26.206.467            | 35.404.852         | 200.660.381          | 236.065.233          |
| Avro (3) <sup>(*)</sup> | % 6,00             | 13.268.521            | 15.448.233         | 104.073.278          | 119.521.511          |
| Avro (4) <sup>(*)</sup> | % 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> |

<sup>(\*)</sup> Kredinin faiz oranı, kredi kullanımından sonraki faiz ödemesinden itibaren ilk 2 yıl %7,20, sonraki 2 yıl %6,80 ve takip eden yıllar %6,00 + Euribor (3 aylık)’tır. Grup’un kredi faiz oranı 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)’dur.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve 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. 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. 31 Mart 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.

Grup, mevcut kredi borcunun ileride yaratabileceği tahmini nakit akışına uygun olarak 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Ayrıca söz konusu kredilerin Rusya için olan diliminin Ruble bazlı olarak refinanse edilmesi hususunda da kreditorlerle anlaşmaya varılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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 31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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:

|                                | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa                  | 209.994.846          | 456.591.642          |
| 1 - 2 yıl                      | 236.600.399          | 216.178.612          |
| 2 - 3 yıl                      | 236.143.447          | 218.075.796          |
| 3 - 4 yıl                      | 627.600.840          | 585.434.662          |
| 4 - 5 yıl                      | 407.722.593          | 388.795.668          |
| 5 yıl ve üzeri                 | -                    | -                    |
| <b>Toplam finansal borçlar</b> | <b>1.718.062.125</b> | <b>1.865.076.380</b> |

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 31 Mart 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> | (44.121.738)         | (73.655.974)         |
| <i>Paya dönüştürülebilir tahvilin sermayeye ilavesi</i>  | (238.627.433)        | -                    |
| <i>Ödenen faiz</i>                                       | (25.128.206)         | (19.238.712)         |
| <i>Tahakkuk</i>  | 26.179.997           | 27.833.476           |
| <i>Kur farkı</i>   | 97.732.879           | 145.028.539          |
| <i>Yabancı para çevrim farkı</i>                         | 36.950.246           | (49.656.183)         |
| <b>31 Mart</b>   | <b>1.718.062.125</b> | <b>1.483.903.627</b> |

### Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|--|-------------------|-------------------|
| 1 yıldan kısa  | 15.868.204        | 10.292.067        |
| 1 - 5 yıl  | 61.412.179        | 61.412.179        |
| 5 yıl ve üzeri                                       | 728.851.460       | 720.744.279       |
| <i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i> | (740.390.857)     | (740.390.858)     |
| <b>Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları</b>        | <b>65.740.986</b> | <b>52.057.667</b> |

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

|  | 31 Mart 2021      | 31 Mart 2020      |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1 Ocak</b>                            | 52.057.668        | 51.098.328        |
| <i>Faiz gideri</i>                       | 3.127.338         | 2.583.877         |
| <i>Kur farkı gideri</i>                  | 131.213           | 17.073            |
| <i>Ödemeler</i>                          | (2.897.437)       | (2.581.835)       |
| <i>Şirket alımlarının etkisi (Not 3)</i> | 13.322.205        | -                 |
| <b>31 Mart</b>                           | <b>65.740.986</b> | <b>51.117.443</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla riskten korunma rasyosu %99, riskten korunma etkinliği ise %100 olarak hesaplanmıştır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla türev araçlardan kaynaklanan varlıklar aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020 |
|--|-------------------|----------------|
| Kısa vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar | 6.134.860         | -              |
| Uzun vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar | 31.968.411        | -              |
|  | <b>38.103.271</b> | -              |

### 9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

|  | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|--|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar                        | 4.528.949         | -                 |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar <sup>(1)</sup> | 12.275.597        | 10.081.741        |
|  | <b>16.804.546</b> | <b>10.081.741</b> |

<sup>(1)</sup> 31 Mart 2021 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 8.877.232 TL (31 Aralık 2020: 7.496.818 TL) ve 3.360.235 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 oluşmaktadır.

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

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

|   | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5) | 16.673.933        | 16.615.668        |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 5.863.165         | 2.799.236         |
| - Diğer gider tahakkukları                | 3.419.451         | 2.741.894         |
| - Diğer ticari borçlar                    | 2.443.714         | 57.342            |
|   | <b>22.537.098</b> | <b>19.414.904</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

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

|  | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020 |
|--|------------------|----------------|
| Vergi dairesinden diğer alacaklar (*)        | 1.873.455        | -              |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 48.802           | 143.982        |
|  | <b>1.922.257</b> | <b>143.982</b> |

#### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

|                                       | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vergi dairesinden diğer alacaklar (*) | 14.632.127        | 14.632.127        |
| Verilen depozito ve teminatlar        | 165.107           | 165.107           |
| Diğer alacaklar (**)                  | 67.295.723        | 60.956.210        |
|                                       | <b>82.092.957</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.

(\*\*) 31 Mart 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

|   | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)                | 33.620.845        | 31.571.903        |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                | 31.986.377        | 2.359.681         |
| - İştirak hisse alımları ile ilgili borçlar (Not 3) (*) | 29.322.300        | -                 |
| - Ödenecek vergi ve fonlar                              | 1.706.253         | 1.483.470         |
| - Ödenecek sosyal sigortalar primleri                   | 28.459            | 22.694            |
| - Diğer   | 929.365           | 853.517           |
|   | <b>65.607.222</b> | <b>33.931.584</b> |

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

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

|   | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|---|----------------------|----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 3.268.206.326        | 2.644.846.660        |
| Arsa kiralari                           | 65.532.729           | 52.877.954           |
| <b>Toplam</b>                           | <b>3.333.739.055</b> | <b>2.697.724.614</b> |

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

|                                   | 2021                 | 2020                 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 Ocak                            | 2.644.846.660        | 2.363.854.200        |
| Girişler                          | 34.517               | 386.588              |
| Şirket alımlarının etkisi (Not 3) | 562.789.001          | -                    |
| Yabancı para çevrim farkları      | 60.536.148           | (70.500.961)         |
| <b>31 Mart</b>                    | <b>3.268.206.326</b> | <b>2.293.739.827</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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 Mart 2021 ve 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.

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

| Gayrimenkul adı                     | 31 Mart 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         | 278.606.496          | 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         | 106.789.624          | 31 Aralık 2020         | 96.031.380           |
| Ibis Otel Tuzla                     | 31 Aralık 2020         | 94.676.500           | 31 Aralık 2020         | 94.670.000           |
| Ibis Otel Ankara Airport            | 31 Aralık 2020         | 82.085.000           | 31 Aralık 2020         | 82.085.000           |
| Ibis Otel Yaroslavl                 | 31 Aralık 2020         | 79.802.502           | 31 Aralık 2020         | 71.763.006           |
| Ibis Otel Samara                    | 31 Aralık 2020         | 78.221.847           | 31 Aralık 2020         | 70.341.587           |
| 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         | 57.479.840           | 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>3.268.206.326</b> |                        | <b>2.644.846.660</b> |

31 Mart 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.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 4.443.689.825 TL’dir (31 Aralık 2020: 2.960.088.541 TL).

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 3.365.767.175 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

## 31 MART 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.

31 Mart 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) | 12.654.775        | -                 |
| <b>31 Mart</b>                    | <b>65.532.729</b> | <b>51.240.749</b> |

### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                      | Tesis, makine ve<br>cihazlar | Döşeme ve<br>demirbaşlar | Taşıtlar           | Toplam             |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                |                              |                          |                    |                    |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020          | 4.688                        | 406.486                  | 68.569             | 479.743            |
| Alımlar                              | -                            | 56.000                   | -                  | 56.000             |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2020</b> | <b>4.688</b>                 | <b>462.486</b>           | <b>68.569</b>      | <b>535.743</b>     |
| <b>Maliyet değeri</b>                |                              |                          |                    |                    |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021          | 4.688                        | 796.248                  | 68.569             | 869.505            |
| Alımlar                              | -                            | 29.149                   | 327.643            | 356.792            |
| Şirket alımlarının etkisi (Not 3)    | -                            | -                        | 10.017.700         | 10.017.700         |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2021</b> | <b>4.688</b>                 | <b>825.397</b>           | <b>10.413.912</b>  | <b>11.243.997</b>  |
| <b>Birikmiş amortisman</b>           |                              |                          |                    |                    |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020          | (4.428)                      | (358.262)                | (66.655)           | (429.345)          |
| Dönem gideri                         | (96)                         | (5.217)                  | (1.654)            | (6.967)            |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2020</b> | <b>(4.524)</b>               | <b>(363.479)</b>         | <b>(68.309)</b>    | <b>(436.312)</b>   |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021          | (4.661)                      | (399.572)                | (68.569)           | (472.802)          |
| Dönem gideri                         | -                            | (27.020)                 | (587.382)          | (614.402)          |
| Şirket alımlarının etkisi (Not 3)    | -                            | -                        | (3.617.146)        | (3.617.146)        |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2021</b> | <b>(4.661)</b>               | <b>(426.592)</b>         | <b>(4.273.097)</b> | <b>(4.704.350)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>             |                              |                          |                    |                    |
| 1 Ocak 2020                          | 260                          | 48.224                   | 1.914              | 50.398             |
| 31 Mart 2020                         | 164                          | 99.007                   | 260                | 99.431             |
| 1 Ocak 2021                          | 27                           | 396.676                  | -                  | 396.703            |
| 31 Mart 2021                         | 27                           | 398.805                  | 6.140.815          | 6.539.647          |

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Mart 2020: Yoktur).  
31 Mart 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlık amortisman giderlerinin 585.467 TL'si satışların maliyetinde,  
28.935 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2020: 6.967 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

31 Mart 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 31 Mart 2020</b> | <b>106.066</b>      |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021          | 106.066             |
| Alımlar                              | 1.470               |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2021</b> | <b>107.536</b>      |
| <b>Birikmiş itfa payları</b>         |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020          | (66.852)            |
| Dönem gideri                         | (917)               |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2020</b> | <b>(67.769)</b>     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021          | (69.539)            |
| Dönem gideri                         | (70)                |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2021</b> | <b>(69.609)</b>     |
| <b>Net defter değeri</b>             |                     |
| 1 Ocak 2020                          | 39.214              |
| <b>31 Mart 2020</b>                  | <b>38.297</b>       |
| 1 Ocak 2021                          | 36.527              |
| <b>31 Mart 2021</b>                  | <b>37.927</b>       |

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

### 14. STOKLAR

31 Mart 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.

31 Mart 2021 ve 2020 tarihinde sona eren yıllar itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                | 2021             | 2020             |
|----------------|------------------|------------------|
| 1 Ocak         | 1.236.291        | 2.767.634        |
| Çıkışlar       | (3.878)          | (1.323.808)      |
| <b>31 Mart</b> | <b>1.232.413</b> | <b>1.443.826</b> |

31 Mart 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.

Grup'un ayrıca Bodrum Loft projesi kapsamında 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yatırım teşviki bulunmaktadır. Bodrum Loft ilgili alınan teşvik belgeleri kapsamındaki yatırımlardan doğan kazançlar, yatırımın katkı payı miktarına ulaştığı süreye kadar yatırımın kısmen veya tamamen işletilmeye başlandığı mali yıldan itibaren geçerli olmak üzere indirimli oranlarda kurumlar vergisine tabidir. Bu kapsamda Grup, yatırım teşviğine sahip şirketlerde öngörülebilir gelecekte fayda sağlamayı tahmin ettiği vergi avantajını, finansal tablolarda ertelenmiş vergi aktifi olarak muhasebeleştirmektedir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 4’dür (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

31 Mart 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  | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|--|----------------------|----------------------|
| A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı   | 2.981.790.032        | 2.749.383.614        |
| B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                                  | 1.220.227.560        | 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>4.202.017.592</b> | <b>3.885.329.174</b> |

31 Mart 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). 31 Mart 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

## 31 MART 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.

31 Mart 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.

31 Mart 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

31 Mart 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. Mayıs 2020 tarihinde hasılat üzerinden ödenmesi gereken hasılat payı ve Aralık 2020'de ödenmesi gereken sabit kira ödemeleri, COVID 19 salgını nedeniyle Aralık 2021 tarihine kadar ötelenmiştir.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. COVID 19 salgını nedeniyle Haziran 2020 tarihinde ödenecek olan 3 aylık arsa kirası için idare %75 indirim yapılmıştır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Nisan 2020 ve Temmuz 2020 aylarında yapılacak arsa kira ödemeleri, COVID 19 pandemi döneminin resmi olarak sonlandırıldığı güne kadar idarece ötelenmiştir.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Haziran 2020 tarihinde ödenen yıllık kira tutarında Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına denk gelen 3 aylık kira bedeli için belediye tarafından %50 indirim yapılmıştır.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlamıştır. COVID 19 nedeniyle 2020 yılına ait 3 aylık kira bedeli idarece uygun görülüp ödenmemiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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 (Devamı)

- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. COVID 19 pandemi süresi içerisinde yer alan 2020 yılı Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına ait kiralar, idare tarafından tahsil edilmemiş olup ödenmeyen toplam tutar 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren 6 eşit taksit ile faizsiz ödenecektir.
- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. COVID 19 pandemi süresi içerisinde yer alan 2020 yılı Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına ait kiralar, idare tarafından tahsil edilmemiş olup ödenmeyen toplam tutar 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren 6 eşit taksit ile faizsiz ödenecektir.
- Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.
- 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.
- 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 Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere Taşınmaz Kjra 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

## 31 MART 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.

31 Mart 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

## 31 MART 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

## 31 MART 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. Söz konusu kiralamalar haricinde 1 adet dükkana ilişkin kira sözleşmesi 12 Aralık 2019 tarihinde sona ermiştir.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

|  | 31 Mart 2021   | 31 Aralık 2020 |
|--|----------------|----------------|
| İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli | 334.042        | 328.899        |
| Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli  | 249.548        | 238.653        |
|  | <b>583.590</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 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 7.639 TL/yıl ve 7.117 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardına uygun olarak 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 ödemesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

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

|   | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|--------------|----------------|
| Net iskonto oranı                                 | %4,15        | %4,15          |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | %100,00      | %100,00        |

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639 TL tavan tutarı (31 Aralık 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          | 38.017         |
| Hizmet maliyeti | 63.280         | 49.472         |
| Aktüeryal kayıp | (60.141)       | (76.921)       |
| <b>31 Mart</b>  | <b>249.548</b> | <b>323.464</b> |

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                    | 2021           | 2020           |
|--------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak             | 328.899        | 438.638        |
| Cari yıldaki artış | 5.143          | 8.057          |
| <b>31 Mart</b>     | <b>334.042</b> | <b>446.695</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

|  | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020   |
|--|------------------|------------------|
| Gelecek aylara ait giderler <sup>(1)</sup> | 1.854.445        | 332.576          |
| Sipariş avansları                          | 1.265.126        | 941.862          |
| İş avansları                               | 125.116          | 82.771           |
|  | <b>3.244.687</b> | <b>1.357.209</b> |

#### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

|   | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020   |
|---|------------------|------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler <sup>(1)</sup> | 9.712.589        | 9.827.521        |
|   | <b>9.712.589</b> | <b>9.827.521</b> |

<sup>(1)</sup> Gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 7.269.958 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

|                                    | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020   |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Otel kira gelirleri <sup>(*)</sup> | 16.396.224        | 6.152.665        |
| Proje avansları <sup>(**)</sup>    | 1.267.979         | 1.269.599        |
| Diğer                              | 883.150           | 390.346          |
|                                    | <b>18.547.353</b> | <b>7.812.610</b> |

<sup>(\*)</sup> İlgili tutarın 7.233.113 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 imzalanana 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                               | 31 Mart 2021     |
|---|------------------|
| Satın alma sırasında oluşan Şirket değeri     | 129.470.000      |
| Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı | 66.029.700       |
| İştirak maliyeti                              | 30.597.760       |
| Şirket alım borçları (Not 10)                 | 29.322.300       |
| Kur değerlemesi <sup>(*)</sup>                | (1.545.060)      |
| <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 ödenecektir. Kalan bedel döviz cinsinden olması nedeniyle kur değerlemesi yapılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

|                              | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV                 | 8.572.265         | 5.644.312         |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 5.510.132         | 5.501.268         |
| Diğer                        | 1.395             | 639               |
|                              | <b>14.083.792</b> | <b>11.146.219</b> |

#### b) Diğer duran varlıklar

|              | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV | 43.343.990        | 10.560.324        |
|              | <b>43.343.990</b> | <b>10.560.324</b> |

### 22. ÖZKAYNAKLAR

#### 22.1. Ödenmiş sermaye

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

| Ortaklar                           | (%)    | 31 Mart 2021       | (%)    | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|
| Hamdi Akın                         | 56,51  | 194.985.550        | 18,76  | 34.527.468         |
| Akfen Holding                      | 30,37  | 104.654.831        | 56,88  | 104.654.831        |
| Halka açık <sup>(1)</sup>          | 13,05  | 44.962.433         | 24,33  | 44.774.183         |
| Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş. | <0,001 | 43.513             | 0,02   | 43.513             |
| Akfen İnşaat                       | <0,001 | 2                  | <0,001 | 2                  |
| Mehmet Semih Çiçek                 | <0,001 | 1                  | <0,001 | 1                  |
| Mustafa Dursun Akın                | <0,001 | 1                  | <0,001 | 1                  |
| Ahmet Seyfi Usluoğlu               | <0,001 | 1                  | <0,001 | 1                  |
| <b>Toplam</b>                      |        | <b>344.646.332</b> |        | <b>184.000.000</b> |
| Enflasyon düzeltmesi               |        | 317.344            |        | 317.344            |
| <b>Düzeltilmiş sermaye</b>         |        | <b>344.963.676</b> |        | <b>184.317.344</b> |

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 344.646.332 adet (31 Aralık 2020: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

#### 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, Volgastroykom 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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 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, 31 Mart 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 düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

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

#### 23. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

|                                       | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kira gelirleri                        | 22.156.653              | 18.969.944              |
| Yurt gelirleri                        | 4.417.012               | -                       |
| Gayrimenkul satış gelirleri (**)      | -                       | 2.145.360               |
| Diğer                                 | 72.354                  | 355.970                 |
| <b>Toplam hasılat</b>                 | <b>26.646.019</b>       | <b>21.471.274</b>       |
| Vergi, resim ve harç giderleri        | (1.124.364)             | (1.065.843)             |
| Amortisman giderleri                  | (585.467)               | -                       |
| Sigorta giderleri                     | (472.240)               | (133.316)               |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | (338.232)               | (291.287)               |
| Gayrimenkul satış maliyetleri (*)     | -                       | (1.318.642)             |
| Diğer                                 | (484.296)               | (112.814)               |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b>     | <b>(3.004.599)</b>      | <b>(2.921.902)</b>      |

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

|                                       | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Personel giderleri                    | 1.662.656               | 1.534.528               |
| Danışmanlık giderleri                 | 392.027                 | 334.069                 |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 330.063                 | 111.367                 |
| Vergi, resim ve harç giderleri        | 120.963                 | 39.673                  |
| Seyahat ve temsil giderleri           | 42.741                  | 83.170                  |
| Operasyonel kiralama giderleri        | 38.800                  | 160.026                 |
| Amortisman giderleri                  | 28.935                  | 6.967                   |
| Reklam giderleri                      | -                       | 22.369                  |
| İtfa payı giderleri                   | 70                      | 917                     |
| Diğer                                 | 87.251                  | 107.842                 |
| <b>Toplam</b>                         | <b>2.703.506</b>        | <b>2.400.928</b>        |

#### Personel giderleri

|                        | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Maaşlar ve ücretler    | 1.441.808               | 1.308.602               |
| SSK işveren payı       | 149.076                 | 161.749                 |
| Kıdem tazminatı gideri | 10.895                  | 10.568                  |
| Diğer                  | 60.877                  | 53.609                  |
| <b>Toplam</b>          | <b>1.662.656</b>        | <b>1.534.528</b>        |

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

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

### 25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

#### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

|                  | 31 Mart 2021     | 31 Mart 2020  |
|------------------|------------------|---------------|
| Kur farkı geliri | -                | 12.562        |
| Diğer (*)        | 4.094.799        | 43.622        |
| <b>Toplam</b>    | <b>4.094.799</b> | <b>56.184</b> |

(\*) 31 Mart 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).

#### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

|                     | 31 Mart 2021  | 31 Mart 2020  |
|---------------------|---------------|---------------|
| Kur farkı giderleri | 43.275        | 12.933        |
| Değer düşüklüğü     | 11.432        | 7.882         |
| Diğer               | 3.924         | 27.538        |
| <b>Toplam</b>       | <b>58.631</b> | <b>48.353</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

#### 26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

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

|                                       | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 3) | 125.182.617             | -                       |
| <b>Toplam</b>                         | <b>125.182.617</b>      | <b>-</b>                |

#### 27. FİNANSMAN GELİRLERİ

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

|  | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları<br>(Not 8) | 38.103.271              | -                       |
| Kur farkı geliri   | 9.855.871               | -                       |
| Faiz gelirleri   | 403.366                 | 909.887                 |
| <b>Toplam</b>  | <b>48.362.508</b>       | <b>909.887</b>          |

#### 28. FİNANSMAN GİDERLERİ

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

|                  | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kur farkı gideri | 97.622.855              | 130.823.572             |
| Faiz giderleri   | 30.891.570              | 30.891.434              |
| Diğer            | 213.463                 | 177.172                 |
| <b>Toplam</b>    | <b>128.727.888</b>      | <b>161.892.178</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.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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)

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

|                         | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Dönem vergi gideri      | (914.818)               | -                       |
| Ertelenmiş vergi gideri | (11.091.329)            | 13.237.712              |
| <b>Toplam</b>           | <b>(12.006.147)</b>     | <b>13.237.712</b>       |

31 Mart 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 -<br>31 Mart 2021 | (%)  | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|---|------|--------------------------|------|--------------------------|
| <b>Vergi öncesi kar/(zarar)</b>                               |      | <b>69.791.319</b>        |      | <b>(144.876.666)</b>     |
| Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi (gideri)/geliri      | (20) | (13.958.264)             | (22) | 31.872.867               |
| Vergiden muaf gelirler/(giderler) <sup>(1)</sup>              |      | 8.803.787                |      | (13.251.991)             |
| Kanunen kabul edilmeyen giderler                              |      | 99.141                   |      | (402.501)                |
| Üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratılmayan vergi zararı   |      | (5.508.163)              |      | (3.432.940)              |
| Yasal vergi oranındaki değişiklikler                          |      | (12)                     |      | (57.495)                 |
| Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi |      | (1.465.031)              |      | (1.488.488)              |
| Diğer   |      | 22.395                   |      | (1.740)                  |
| <b>Vergi gideri</b>   |      | <b>(12.006.147)</b>      |      | <b>13.237.712</b>        |

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

31 Mart 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                       | (11.091.329)         | 13.237.712           |
| Yabancı para çevrim farklarında muhasebeleştirilen                 | 1.727.226            | (812.444)            |
| Şirket alımlarının etkisi (Not 3)                                  | (42.520.503)         | -                    |
| <b>31 Mart tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net</b> | <b>(235.744.162)</b> | <b>(141.788.844)</b> |



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

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

|   | Ertelenmiş vergi varlıkları |                   | Ertelenmiş vergi yükümlülükleri |                      | Net                  |                      |
|---|-----------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | 31 Mart 2021                | 31 Aralık 2020    | 31 Mart 2021                    | 31 Aralık 2020       | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
| Yatırım teşviği <sup>(1)</sup>                      | 27.944.093                  | 7.664.142         | -                               | -                    | 27.944.093           | 7.664.142            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | -                           | -                 | (286.357.696)                   | (218.627.791)        | (286.144.564)        | (218.627.791)        |
| Birikmiş zararlar                                   | 32.409.805                  | 28.724.335        | -                               | -                    | 32.409.805           | 28.724.335           |
| Türev varlıklar                                     | -                           | -                 | (8.954.269)                     | -                    | (8.954.269)          | -                    |
| Diğer   | -                           | -                 | (786.095)                       | (1.620.242)          | (999.227)            | (1.620.242)          |
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>     | <b>60.353.898</b>           | <b>36.388.477</b> | <b>(296.098.060)</b>            | <b>(220.248.033)</b> | <b>(235.744.162)</b> | <b>(183.859.556)</b> |
| Netleştirme   | (34.586.373)                | (13.099.093)      | 34.586.373                      | 13.099.093           | -                    | -                    |
| <b>Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b> | <b>25.767.525</b>           | <b>23.289.384</b> | <b>(261.511.687)</b>            | <b>(207.148.940)</b> | <b>(235.744.162)</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/(kaybın), 31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|   | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>     |                         |                         |
| 1 Ocak                                    | 184.000.000             | 184.000.000             |
| Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri | 107.624.112             | -                       |
| <b>Dönem sonu</b>                         | <b>291.624.112</b>      | <b>184.000.000</b>      |
| Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı      | 291.624.112             | 184.000.000             |
| Dönem karı/(zararı)                       | 57.785.172              | (129.687.035)           |
| Hisse başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)      | 0,20                    | (0,70)                  |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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 31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|  | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Düzeltilme tutarı (Not 7)                          | 1.234.702               | 8.127.648               |
| <b>Düzeltilmiş dönem karı/(zararı)</b>             | <b>60.378.303</b>       | <b>(121.559.387)</b>    |
| Nominal hisse adedi                                | 291.624.112             | 184.000.000             |
| Potansiyel hisse adedi (*)                         | -                       | 87.597.689              |
| <b>Toplam potansiyel hisse adedi</b>               | <b>291.624.112</b>      | <b>271.597.689</b>      |
| Sulandırılmış hisse başına kazanç/(kayıp) (Tam TL) | 0,21                    | (0,45)                  |

(\*) 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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

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

#### Finansal araçlar

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

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

#### Finansal varlıklar

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

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

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

#### Finansal yükümlülükler

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

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

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

| 31 Mart 2021                                  | Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil) | Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler | Defter değeri | Gerçeğe uygun değeri | Not |
|---|---|---|---------------|----------------------|-----|
| <b>Finansal varlıklar</b>                     |   |   |               |                      |     |
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 17.138.993  | -   | 17.138.993    | 17.138.993           | 6   |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 12.275.597  | -   | 12.275.597    | 12.275.597           | 9   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>                 |   |   |               |                      |     |
| Finansal borçlar                              | -   | 1.783.803.111   | 1.783.803.111 | 1.783.803.111        | 7   |
| İlişkili taraflara ticari borçlar             | -   | 16.673.933  | 16.673.933    | 16.673.933           | 5   |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar     | -   | 5.863.165   | 5.863.165     | 5.863.165            | 9   |
| 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   |
| <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   |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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:

| 31 Mart 2021                            | Gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|---|------------------------------|-----------------|-----------------|
|   | 1. Seviye<br>TL              | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | -                            | -               | 3.268.206.326   |

  

| 31 Aralık 2020                          | Gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|---|------------------------------|-----------------|-----------------|
|   | 1. Seviye<br>TL              | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>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:

|             | 31 Mart 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    | 2.929.101.486 | 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    | 57.479.840    | 51.689.182     | nakit akış        | * Doluluk oranı                 | %97                                     |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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:

| 31 Aralık 2020 | Duyarlılık analizi | Artarsa  | Azalırsa   |
|----------------|--------------------|--|--|
|                |                    | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) |
| <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   |

<sup>(\*)</sup> Artış kısmında 31 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda kullanılan doluluk oranları üzerine her yıl %1 eklendiği duruma göre etki hesaplanmıştır. Azalış kısmında ise 31 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda kullanılan doluluk oranları, değerlendirme raporu tarihini takip eden 1. yıl için %50 oranında, 2. yıl için %75 oranında, sonraki yıllar için de ilave %1 oranında azalması durumuna göre hesaplanmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

## 31 MART 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.

31 Mart 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:

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

#### Faiz oranı riski

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

#### (iv) Likidite riski

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 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

## 31 MART 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.

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

|   | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|---|----------------------|----------------------|
| Toplam yükümlülükler                      | 2.153.500.007        | 2.186.009.637        |
| Hazır değerler (*)                        | (17.138.993)         | (62.410.680)         |
| Net yükümlülük                            | 2.136.361.014        | 2.123.598.957        |
| Özkaynaklar                               | 1.506.293.342        | 717.955.002          |
| <b>Toplam kaynak</b>                      | <b>3.642.654.356</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

### 31 MART 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.

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

| 31 Mart 2021  | Alacaklar        |                   |                 |                   | Bankalardaki mevduat | Diğer        |
|---|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------|
|   | Ticari alacaklar |                   | Diğer alacaklar |                   |                      |              |
|   | İlişkili taraf   | Diğer taraf       | İlişkili taraf  | Diğer taraf       |                      |              |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski (A+B+C+D)</b>         | <b>4.528.948</b> | <b>12.275.597</b> | <b>-</b>        | <b>84.015.214</b> | <b>17.075.260</b>    | <b>3.997</b> |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                         | -                | -                 | -               | -                 | -                    | -            |
| A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 4.528.948        | 12.275.597        | -               | 84.015.214        | 17.075.260           | 3.997        |
| B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri     | -                | -                 | -               | -                 | -                    | -            |
| C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                        | -                | -                 | -               | -                 | (407)                | -            |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)  | -                | -                 | -               | -                 | -                    | -            |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -                | -                 | -               | -                 | -                    | -            |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                | -                | -                 | -               | -                 | -                    | -            |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)  | -                | 20.051            | -               | 121.351           | -                    | -            |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -                | (20.051)          | -               | (121.351)         | (407)                | -            |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                | -                | -                 | -               | -                 | -                    | -            |
| D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar  | -                | -                 | -               | -                 | -                    | -            |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT 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<br>mevduat | Diğer        |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
|   | Ticari alacaklar  |                   | Diğer alacaklar   |                   |                         |              |
|   | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf    | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf    |                         |              |
| <b>31 Aralık 2020</b>   |                   |                   |                   |                   |                         |              |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (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  | -                 | -                 | -                 | -                 | -                       | -            |

31 Mart 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

### 31 MART 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:

##### 31 Mart 2021:

| Sözleşme uyarınca vadeleri                        | Defter değeri | Sözleşme uyarınca                             | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---|---------------|---|--------------|---------------|---------------|---------------|
|   |               | nakit çıkışlar toplamı<br>(I)+(II)+(III)+(IV) |              |               |               |               |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>       |               |   |              |               |               |               |
| Finansal borçlanmalar                             | 1.783.803.111 | 2.679.277.666                                 | 70.841.880   | 426.744.441   | 1.880.669.531 | 301.021.814   |
| Ticari borçlar                                    | 22.537.098    | 22.537.098                                    | 22.537.098   | -             | -             | -             |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler) | 65.607.222    | 65.607.222                                    | 31.986.377   | 33.620.845    | -             | -             |

##### 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<br>(I)+(II)+(III)+(IV) |              |               |               |               |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>       |               |   |              |               |               |               |
| Finansal borçlanmalar                             | 1.917.134.047 | 2.569.593.987                                 | 74.895.333   | 429.621.863   | 1.773.164.363 | 291.912.428   |
| Ticari borçlar                                    | 19.414.904    | 19.414.904                                    | 19.414.904   | -             | -             | -             |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler) | 33.931.587    | 33.931.587                                    | 2.359.684    | 31.571.903    | -             | -             |

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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

| 31 Mart 2021            |  | TL karşılığı              | ABD Doları         | Avro                 | İngiliz Sterlini | Ruble             |
|-------------------------|--|---------------------------|--------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| Döviz pozisyonu tablosu |  | (Fonksiyonel para birimi) |                    |                      |                  |                   |
| 1                       | Ticari alacaklar   | 3.100.144                 | 3.056              | -                    | -                | 28.161.752        |
| 2a                      | Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)   | 6.797.601                 | 103.643            | 458.115              | 45               | 13.340.291        |
| 2b                      | Parasal olmayan finansal varlıklar   | -                         | -                  | -                    | -                | -                 |
| 3                       | Diğer  | 1.944.359                 | -                  | 167.211              | -                | 2.839.549         |
| <b>4</b>                | <b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>   | <b>11.842.104</b>         | <b>106.699</b>     | <b>625.326</b>       | <b>45</b>        | <b>44.341.592</b> |
| 5                       | Ticari alacaklar   | -                         | -                  | -                    | -                | -                 |
| 6a                      | Parasal finansal varlıklar   | -                         | -                  | -                    | -                | -                 |
| 6b                      | Parasal olmayan finansal varlıklar   | -                         | -                  | -                    | -                | -                 |
| 7                       | Diğer  | 67.417.070                | -                  | 6.897.522            | -                | -                 |
| <b>8</b>                | <b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>   | <b>67.417.070</b>         | <b>-</b>           | <b>6.897.522</b>     | <b>-</b>         | <b>-</b>          |
| <b>9</b>                | <b>Toplam varlıklar (4+8)</b>  | <b>79.259.174</b>         | <b>106.699</b>     | <b>7.522.848</b>     | <b>45</b>        | <b>44.341.592</b> |
| 10                      | Ticari borçlar   | 1.441.969                 | 12.721             | 135.585              | -                | 99.219            |
| 11                      | Finansal yükümlülükler   | 212.779.203               | 268.150            | 21.541.276           | -                | -                 |
| 12a                     | Parasal olan diğer yükümlülükler   | 29.322.300                | -                  | 3.000.000            | -                | -                 |
| 12b                     | Parasal olmayan diğer yükümlülükler  | 2.850.528                 | -                  | -                    | -                | 26.108.517        |
| <b>13</b>               | <b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>  | <b>246.394.000</b>        | <b>280.871</b>     | <b>24.676.861</b>    | <b>-</b>         | <b>26.207.736</b> |
| 14                      | Ticari borçlar   | -                         | -                  | -                    | -                | -                 |
| 15                      | Finansal yükümlülükler   | 1.530.624.988             | 2.326.528          | 154.618.258          | -                | -                 |
| 16a                     | Parasal olan diğer yükümlülükler   | -                         | -                  | -                    | -                | -                 |
| 16b                     | Parasal olmayan diğer yükümlülükler  | -                         | -                  | -                    | -                | -                 |
| <b>17</b>               | <b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>  | <b>1.530.624.988</b>      | <b>2.326.528</b>   | <b>154.618.258</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>          |
| <b>18</b>               | <b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>  | <b>1.777.018.988</b>      | <b>2.607.399</b>   | <b>179.295.119</b>   | <b>-</b>         | <b>26.207.736</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>(1.697.759.814)</b>    | <b>(2.500.700)</b> | <b>(171.772.271)</b> | <b>45</b>        | <b>18.133.856</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>(1.764.270.715)</b>    | <b>(2.500.700)</b> | <b>(178.837.004)</b> | <b>45</b>        | <b>41.402.824</b> |
| <b>22</b>               | <b>Döviz hedge’i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>                                   | <b>-</b>                  | <b>-</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b>         | <b>-</b>          |
| <b>23</b>               | <b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>  | <b>-</b>                  | <b>-</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b>         | <b>-</b>          |
| <b>24</b>               | <b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>  | <b>-</b>                  | <b>-</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b>         | <b>-</b>          |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

### 31 MART 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

| 31 Mart 2021:                                | Kar / (Zarar)                      |                                     | Özkaynak                           |                                     |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde     |                                    |                                     |                                    |                                     |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü          | (4.164.166)                        | 4.164.166                           | -                                  | -                                   |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)     | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>         | <b>(4.164.166)</b>                 | <b>4.164.166</b>                    | -                                  | -                                   |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                | (335.783.871)                      | 335.783.871                         | -                                  | -                                   |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)           | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>               | <b>(335.783.871)</b>               | <b>335.783.871</b>                  | -                                  | -                                   |
| Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde |                                    |                                     |                                    |                                     |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü         | -                                  | -                                   | 396.074                            | (396.074)                           |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan        | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>              | -                                  | -                                   | <b>396.074</b>                     | <b>(396.074)</b>                    |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                        | <b>(339.948.037)</b>               | <b>339.948.037</b>                  | <b>396.074</b>                     | <b>(396.074)</b>                    |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 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:

|   | 31 Mart 2021  | 31 Aralık 2020 |
|---|---------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |               |                |
| Finansal varlıklar                      | 2.453.865     | 8.451.225      |
| Finansal yükümlülükler                  | -             | 237.392.730    |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |               |                |
| Finansal varlıklar                      | 3.997         | 52.527.238     |
| Finansal yükümlülükler (*)              | 1.718.062.125 | 1.627.683.650  |

(\*) Akfen GYO'nun kredi faiz oranı 31 Mart 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 |
|----------------|------------------|-----------------------------------|
| 31 Mart 2021   | (0,01%)<br>0,01% | 258.247<br>(276.934)              |
| Euribor        | Artış/ (Azalış)  | Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi |
| 31 Aralık 2020 | (0,01%)<br>0,01% | 206.955<br>(208.135)              |

### 33. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

| 31 Mart 2021          | Kontrol gücü olmayan pay (%) | Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar | Kontrol gücü olmayan paylar |
|-----------------------|------------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Bağlı Ortaklık</b> |                              |  |                             |
| Akfen Karaköy         | 8,53                         | 1.361.606                                | 22.379.892                  |
| 31 Aralık 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

### 31 MART 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                                    | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|--|--------------------|--------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                        | 926.246            | 357.317            |
| Diğer dönen varlıklar                            | 5.384.074          | 7.640.745          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                    | 491.634.863        | 491.606.846        |
| Diğer duran varlıklar                            | 11.708.011         | 9.930.422          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                          | <b>509.653.194</b> | <b>509.535.330</b> |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 22.089.180         | 20.585.555         |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                  | 48.400.500         | 42.137.621         |
| Uzun vadeli borçlanmalar                         | 124.625.516        | 104.073.279        |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                  | 68.799.831         | 80.372.038         |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                      | <b>263.915.027</b> | <b>247.168.493</b> |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                        | <b>245.738.167</b> | <b>262.366.837</b> |

##### Özet gelir tablosu bilgileri:

| Akfen Karaköy                           | 1 Ocak –<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2020 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>             |                          |                          |
| Hasılat                                 | 870.922                  | 1.224.552                |
| Satışların maliyeti (-)                 | (73.001)                 | (17.300)                 |
| <b>BRÜT KAR</b>                         | <b>797.921</b>           | <b>1.207.252</b>         |
| Genel yönetim giderleri (-)             | (80.232)                 | (93.887)                 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler, net | (12.680)                 | 2.544                    |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>               | <b>705.009</b>           | <b>1.115.909</b>         |
| Finansman giderleri, net (-)            | (17.173.615)             | (11.973.476)             |
| <b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>               | <b>(16.468.606)</b>      | <b>(10.857.567)</b>      |
| Dönem vergi gideri                      | (160.064)                | (200.682)                |
| - Ertelemiş vergi gideri                | (160.064)                | (200.682)                |
| <b>DÖNEM ZARARI</b>                     | <b>(16.628.670)</b>      | <b>(11.058.249)</b>      |

#### 34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 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. Novotel Trabzon hariç Grup portföyünde bulunan otellerin hepsi raporlama dönemi sonrası itibarıyla açılmış ancak uluslararası seyahat kısıtlamaları, yaz döneminde düşen ziyaretçi sayıları ve benzeri sebeplerden dolayı turizm sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir.

Grup portföyünde yer alan otellerin Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak, 31 Mart 2021 ve 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 aşılma sürecine ilişkin gelişmeler bir miktar belirsizliğini koruduğundan, sürecin faaliyetlerimiz ve finansallarımız üzerindeki etkilerine ilişkin açıklamalara dönemsel olarak bu dipnotta yer verilecektir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

| <b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b> |   | <b>İlgili Düzenleme</b>      | <b>31 Mart 2021</b>  | <b>31 Aralık 2020</b> |
|---|---|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>A</b>  | Para ve sermaye piyasası araçları   | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 1.341.739            | 6.810.364             |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                      | III-48.1. Md. 24 / (a)       | 1.043.487.600        | 1.043.481.099         |
| <b>C</b>  | İştirakler  | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 726.436.504          | 217.961.504           |
|   | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)   | III-48.1. Md. 23 / (f)       | -                    | -                     |
|   | <b>Diğer varlıklar</b>  |                              | <b>127.547.361</b>   | <b>122.789.667</b>    |
| <b>D</b>  | <b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>   | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>1.898.813.203</b> | <b>1.391.042.634</b>  |
| <b>E</b>  | Finansal borçlar  | III-48.1. Md. 31             | 948.222.081          | 1.110.746.338         |
| <b>F</b>  | Diğer finansal yükümlülükler  | III-48.1. Md. 31             | 34.397.049           | 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)       | 38.049.548           | 31.571.903            |
| <b>I</b>  | Özkaynaklar   | III-48.1. Md. 31             | 825.501.469          | 193.177.103           |
|   | <b>Diğer kaynaklar</b>  |                              | <b>52.643.056</b>    | <b>21.228.816</b>     |
| <b>D</b>  | <b>Toplam kaynaklar</b>   | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>1.898.813.203</b> | <b>1.391.042.634</b>  |
| <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>           |   | <b>İlgili Düzenleme</b>      | <b>31 Mart 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)       | 1.301.929            | 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>   | İşletmeci şirkete iştirak   | III-48.1. Md. 28/1 (a)       | -                    | -                     |
| <b>J</b>  | Gayri nakdi krediler  | III-48.1. Md. 31             | 474.024.597          | 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

## 31 MART 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                |

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

.....