

Akfen GYO

2019 Faaliyet Raporu

www.akfengyo.com.tr

info@akfengyo.com.tr

İçindekiler

| | |
|--|----|
| Yönetimden | 1 |
| Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı | 1 |
| Genel Müdür'ün Mesajı | 3 |
| Yönetim Kurulu | 4 |
| Üst Yönetim | 9 |
| Organizasyon Şeması..... | 11 |
| Akfen GYO'nun İştirakleri | 11 |
| Sermaye ve Ortaklık Yapısı | 14 |
| Oteller | 15 |
| Novotel ve Ibis İstanbul | 15 |
| Ibis Otel İstanbul Esenyurt..... | 15 |
| Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy) | 15 |
| Ibis Otel Tuzla | 16 |
| Ibis Otel Bursa | 16 |
| Ibis Otel Alsancak..... | 16 |
| Ibis Otel Eskişehir | 17 |
| Ibis Otel Ankara Airport | 17 |
| Ibis Otel Adana | 17 |
| Novotel Trabzon | 18 |
| Novotel ve Ibis Otel Gaziantep..... | 18 |
| Novotel ve Ibis Otel Kayseri..... | 18 |
| Merit Park Otel Girne (KKTC) | 19 |
| Ibis Otel Samara ve Samara Ofis..... | 19 |
| Ibis Otel Kaliningrad | 19 |
| Ibis Otel Yaroslavl | 20 |
| Ibis Otel Moskova | 20 |
| Projeler | 20 |
| Bulvar Loft..... | 20 |
| Akfen GYO'ya Genel Bakış..... | 21 |
| Finansal Yapı (Konsolide)..... | 21 |
| Portföyümüz..... | 22 |
| Kısaca Akfen Holding..... | 23 |
| Kısaca Akfen Altyapı Holding..... | 24 |
| Kısaca Akfen GYO | 25 |

| | |
|---|----|
| Kilometre Taşları..... | 26 |
| Misyon ve Vizyon..... | 28 |
| Operasyon Haritası..... | 29 |
| Finansal ve Operasyonel Göstergeler | 29 |
| Faaliyetler | 30 |
| GYO Sektörü..... | 30 |
| Gayrimenkul Sektörü..... | 30 |
| Otel ve Konaklama Sektörü..... | 31 |
| 2019 Yılı'nın Önemli Gelişmeleri | 32 |
| 2019 Yılı Sonrası Gelişmeler..... | 34 |
| 2019 Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi..... | 35 |
| Gayrimenkul Değerleme Raporu Sonuçları..... | 39 |
| Portföy Sınırlamaları | 47 |
| Kurumsal Yönetim..... | 49 |
| İnsan Kaynakları..... | 49 |
| Risk Yönetimi..... | 50 |
| Kâr Dağıtım Politikası..... | 52 |
| Devlet Teşvik ve Yardımları..... | 52 |
| Bağlılık Raporu..... | 52 |
| Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu..... | 53 |
| Ekler..... | 70 |

Yönetimden

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



Dünya ülkeleri küresel çapta ticaret savaşları, iklim değişikliği tehdidi ve ekonomik yavaşlama gibi olumsuz durumlarla mücadele ederlerken, turizm sektöründeki gelişme devam ediyor. Turizm harcamalarının global düzeyde büyümeye devam ettiği bir yılı daha geride bıraktık.

Dünyada turizm, Brexit'in de dahil olduğu siyasi belirsizlik, ünlü turizm grubu Thomas Cook'un iflası, küresel, yerel ve sosyal gerilimler nedeniyle 2017 ile 2018 yıllarına oranla daha yavaş bir büyüme gözlemlenmiş olsa da mutlak büyümesine devam etti.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) raporuna göre dünya

çapındaki uluslararası turist sayısı, 2019 yılında %3,8 artarak (2018'e göre 54,9 milyon ziyaretçi) 1,5 milyar seviyesine ulaştı.

Dünyadaki yükselişe Türk turizm sektörü de rekorları egale etmeye devam etti.

Türk turizm sektörü 2019 yılında 51,8 milyon misafir ağırlayarak sin iki yılı rekorla kapattı. Üstelik bir önceki yıla göre turizm gelirini 34,5 milyar dolara çıkartarak. 2020'de de gelen turist sayısı ve gelirler anlamında Türkiye'nin büyümesine devam edeceğini öngörüyoruz.

Bugün Türkiye'ye yönelik yaşanan turist akını, 2015 yılından bu yana istenilen seviyelere ulaşmayan kongre turizmi ve dev yolcu gemilerini ağırlayacak Galataport projesinin devreye girmesiyle çeşitlenerek sürecek. Böyle olunca oda fiyatlarının yukarı yönlü seyrini izlemek mümkün olacak.

2019'da Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı Tanıtma Genel Müdürlüğü'nün yürüttüğü faaliyetler ile Göbeklitepe gibi dünya tarihini etkileyen bir olgu turizm vitrinine çıkartıldı ve önemli sonuçlar alındı. Bu tür yaratıcı adımlar turizme katma değer olarak yansıyacak.

Akfen GYO olarak 2019'da turizmin yükselişe geçtiği ortamda gelirlerimizi rekor oranda arttırmaya devam ettik. 2020 yılını da, yeni hedeflerimize ulaşırken, rekorları geride bırakacağımız bir yıl olacağı umuduyla karşılıyoruz.

2019 yılına bir önceki yılın başarılarıyla; 19 otelden elde edilen tüm kira gelirini 109 milyon TL'ye (17.2 milyon Euro) ulaştırarak, Akfen GYO'nun kurulduğu 2007 yılından itibaren elde edilen en yüksek kira gelirini kaydettik.

Portföyümüzde yer alan Türkiye'deki 15 otelde 2019'un Ocak-Aralık döneminde odabaşına fiyat yabancı kur cinsinden yüzde 6 artışla 36 Euro'ya ulaştı. Otellerde TL cinsinden odabaşına fiyat yüzde 18 artarak en yüksek seviye olan 226 TL'ye dayandı. Türkiye'deki otellerden elde edilen kira geliri TL cinsinden geçen yıla göre yüzde 24 artışla 56 milyon TL oldu.

Akfen GYO'nun Türkiye ve Rusya'da 19 otelindeki doluluk oranları ise yine tüm zamanların en yüksek seviyesi olan yüzde 67'ye çıktı.

2019 yılını rekorlarla kapatırken mevcut eğilimler, ekonomik beklentiler ve dünyadaki turist artışının %3-4 artış yaşayacağını ortaya koyan UNWTO Güven Endeksi göz önüne alındığında, sektördeki yükselişin önümüzdeki yıllarda da devam edecek edeceğini bekliyoruz.

Bununla birlikte Akfen GYO olarak başlattığımız Geri Alım Programı'nın şirketimiz ve hissedarlarımıza ilave değer yaratacağına inanıyoruz.



Hamdi Akın

Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza

Genel Müdür'ün Mesajı



Sektörde büyüme trendi beklenen 2019 yılını Şirket olarak tüm beklentilerimizi gerçekleştirerek geride bırakmış olmak ve bunu tüm paydaşlarımızla paylaşmak büyük mutluluk! Portföyümüzdeki otellerin performanslarında 2017 yılından bu yana gördüğümüz sürekli iyileşme ve gelir artışı bize 2019 yılında yeni rekorlar getirdi.

Türkiye'deki 15 otelimizde 2017 yılında %62 olan ortalama doluluk oranımız 2018 yılında %66'ya ve 2019 yılında %69'a yükseldi. Tüm otellerimizi dikkate aldığımızda da ortalama doluluğumuzu her yıl artırmaya devam ediyoruz. Buna oda fiyatlarında EUR bazlı yükseliş de eklenince net kârımız 170 Milyon

TL'yi aştı. Bulvar Loft'taki portföyümüzün toptan satışının da etkisiyle gelirlerimiz 500 milyon TL'ye yaklaştı.

Artık Akfen GYO, Aktif büyüklüğü 2,7 Milyar TL'ye ulaşan, öz kaynakları 1 Milyar TL'ye dayanan ve Net Aktif Değeri 1 Milyar TL sınırını aşan bir Şirket olarak devler ligine yükseldi. Bu başarılarla yatırımcılarımızın da hisse senedimize gösterdikleri büyük ilgi ile madalya takarak karşılık verdiğini gördük. Ağustos ayında başlattığımız Geri Alım Programı sona erdikten sonra da artarak devam eden ilgi sayesinde hisse fiyatımız 2019 yılında %145 yükseliş kaydetti.

Tüm bu başarıları sektörün önde gelen operatörleriyle çok uzun vadeli kontratlar yaparak sürdürülebilir kılmış olmak ve ana sermayedarımızın kesintisiz desteği geleceğe dair en büyük güvencelerimiz. Hissedarlarımızın güveni, çalışanlarımızın emeği ve diğer tüm paydaşlarımızın katkıları çitayı 2020 yılında daha da yukarı taşımamızı sağlayacak. Hepimiz için bereketli bir yıl olmasını diliyorum.

Sertac F. Karağaoğlu

Genel Müdür

Yönetim Kurulu

Hamdi Akın - Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza

Gazi Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Hamdi Akın, 1976 yılında inşaat, turizm, ticaret ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren Akfen Holding'i kurmuştur. Akın, Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra 2005 yılında Akfen Holding ile hissedarı



ve kurucusu olduğu TAV Havalimanları Holding'in de Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı üstlenmiştir. İş dünyasındaki dinamizmini ve gayretini birçok dernek, vakıf ve meslek odası gibi gönüllü kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev alarak sivil toplum örgütlerine de taşıyan Hamdi Akın; Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı (2000-2002), MESS – Metal Sanayiciler Sendikası Ankara Bölgesi Temsilciler Kurulu Başkanlığı (1992-2004), TÜGİAD-Türkiye Genç İşadamları Derneği Yönetim Kurulu Başkanlığı (1998-2000), TİSK – Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu Yönetim Kurulu Üyeliği (1995-2001),

TÜSİAD – Türkiye Sanayici İşadamları Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği, Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı (2008-2009) ve Deniz Temiz Derneği/TURMEPA'nın Yönetim Kurulu Üyeliği (2011-2018) görevlerini yürütmüştür.

Akfen Holding ile London School of Economics'in Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Hamdi Akın, 1999 yılında Türkiye'ye iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ve Onursal Başkanı ve Kayseri Abdullah Gül Üniversitesi Destekleme Vakfı Mütevelli Heyeti'nin Başkan Yardımcısı'dır.

İ. Süha Güçsav - Yönetim Kurulu Başkan Vekili*



1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Güçsav daha sonra Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de başlayan Güçsav, 1994 yılında katıldığı Akfen Holding'de Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmeleri, Akfen GYO'nun kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli proje finansmanı konularında önemli görevler

üstlenmiştir. DEİK Türk – Singapur İş Konseyi Başkanı olan Güçsav, 2003 yılından 2010 yılının Mart ayına kadar Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2010 – 2012 yılları arasında Akfen Holding ve 2000 – 2012 yılları arasında TAV Havalimanları Holding

A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olan Güçsav, 2010 itibariyle Akfen Holding CEO görevini yürütmektedir. Bu görevine ek olarak Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, başta Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği ve Akfen Yenilenebilir Enerji iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir. Akfen Holding CEO'su Süha Güçsav, Ekim 2014 itibariyle Singapur Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyetlerini sürdüren Uluslararası Ticaret ve Yatırım Ajansı'nın (IE Singapore) Türkiye Onursal İş Temsilcisi olarak atanmıştır.

** İ. Süha Güçsav 01.01.2020 itibariyle Akfen Holding CEO görevinden emeklilik nedeniyle ayrılarak Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı olarak görevine devam etmektedir.*

Pelin Akın Özalp – Yönetim Kurulu Üyesi



2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İspanyolca İşletme Bölümü'nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına ilk olarak Madrid'de Deutsche Bank Finans departmanının Strateji bölümünde başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışmaya başlayarak geleceğin yöneticisi olarak yetiştirilmek üzere MT Programına katıldı.

Şu anda, Akfen Holding Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi, Akfen Altyapı, IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği, Akfen GYO, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) ve Travelex Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Hâlihazırda DEİK İspanyol İş Konseyi'nde, DEİK İngiliz İş Konseyi'nde, DEİK İrlanda İş Konseyi'nde ve DEİK ABD İş Konseyi'nde farklı çalışma gruplarında yer alan Pelin Akın Özalp, aynı zamanda 1999 yılında Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV'da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunmaktadır. Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı'nın Genel Başkan Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Akın, London School of Economics'de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nde 2010 yılından bu yana Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

Türkiye ve İngiltere arasındaki siyasi, ekonomik ve kültürel alandaki ilişkilerin güçlendirilmesi amacıyla 2011 yılında kurulan Tatlıdil Forumu'nun 2017 yılına kadar organizatörlüğünü üstlenen Pelin Akın Özalp'in PODEM, TAİDER, TOBB Genç Girişimciler Danışma Kurulu üyelikleri bulunmaktadır. Pelin Akın Özalp aynı zamanda TİKAD, YKKD ve TURMEPA Yönetim Kurulu Üyesidir. Ayrıca, 2016 ve 2018 yılları arasında TURKONFED Yönetim Kurulu Üyeliği görevi yapmış olup, 2015 yılında TUSİAD Yönetim Kurulu Yedek Üyeliği görevini de 2 sene TUSİAD'ın en genç üye olarak tamamlamıştır.

Selim Akın - Yönetim Kurulu Üyesi*



2006 İngiltere’de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü’nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye’ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur; bugün de ticaret komisyonu başkanlığı görevini yürütmektedir. Aynı zamanda TAV Havalimanları Holding Riskin Erken Saptanma Komitesi üyeliği yapmış ve halen TUSİAD üyesidir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı’nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları’nda görev yapmıştır.

Görev aldığı başlıca projeler, Araç Muayene İstasyonları’nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı’nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen Altyapı Holding ve Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi ile birlikte Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Akfen Holding iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

** Selim Akın 01.01.2020 itibariyle Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevine ek olarak Akfen Holding CEO görevini de yürütmektedir.*

Sıla Cılız İnanç - Yönetim Kurulu Üyesi



Sıla Cılız İnanç, 1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi’nden mezun olmuş, 1996 yılında avukatlık stajını tamamlamasının ardından 1997 yılında Akfen Holding’e katılmıştır. Türkiye’de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarının yanı sıra şirket ve holding yapılanmaları konusunda çalışmalarda bulunmuştur. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret, hak/imtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirler dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının

kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.’nin halka arz ve SPK mevzuatına uyum süreçlerinde yer almıştır. Akfen Holding A.Ş.’nin Yönetim Kurulu Üyesi olan Sıla Cılız İnanç, Holding’in çeşitli bağlı ortaklıklarında yönetim kurulu üyeliklerini sürdürmektedir.

İrfan Erciyas – Yönetim Kurulu Üyesi



İrfan Erciyas, 1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü ile başlamış, buradaki görevini 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak sürdürmüştür. 2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Holding'te başta araç muayene istasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevlerde bulunmuştur. Mart 2010 tarihinden bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevini sürdüren İrfan Erciyas, Akfen GYO da dahil olmak üzere Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği ile Akfen Altyapı Holding A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Üyeliği, Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.' de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı yapmaktadır.

Ahmet Ertürk – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1953 yılında Malatya'da doğan Ahmet Ertürk, 1975 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. 1976-1985 yılları arasında Maliye Müfettişi olarak görev yapan Ertürk, 1984-1985 yıllarında Londra'da "İngiliz özelleştirme tecrübesi" konusunda Maliye Bakanlığı adına bir çalışma yaptı. 1986-1988 yıllarında TÜSİAD Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev Müdür Yardımcılığı yapan Ertürk, 1989-1991 yıllarında Türkiye Denizcilik İşletmeleri Genel Müdür Yardımcısı ve Genel Müdür Danışmanı görevlerini üstlendi. 1992-2002 yıllarında finans sektöründe Albaraka Türk Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışan Ahmet Ertürk, 2003 yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurul Üyeliği görevinde bulunduktan sonra, 2004-2009 yıllarında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF) başkanlığı görevini üstlendi. 2010-2014 yıllarında ekonomi alanında Cumhurbaşkanı Baş Danışmanı olarak görev yapan Ertürk, evli ve iki çocuk babası olup, iyi derece İngilizce biliyor. Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Halil Eroğlu - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1952 yılında Karşıyaka'da doğdu. Bornova Anadolu Lisesi'nden sonra Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesini (SBF) 1974 bitirdi. 1976'da müfettiş olarak başladığı İş Bankasında çeşitli görevlerde bulundu. Çok sayıda katıldığı yurt dışı eğitimler yanında Manchester Business School'a devam etti.

Önce Fortis'e satılan daha sonra TEB'le birleşen Dışbank'a genel müdür olduktan sonra Sınai Yatırım ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nda (TSKB) toplam 15 yıl genel müdürlük yaptı. Deneyimlerini yazdığı "Benim Bankacılığım" isimli kitabı 2013 yılında çıktı. Çeşitli şirketlerde yönetim Kurulu Başkanlığı ve üyeliği yaptı. Halen Akfen GYO yönetim kurulu üyeliği ve iki Hedge Fonda yatırım komitesi üyeliği yapmaktadır.

Galatasaray Spor Kulübü ve Büyük Kulübe üye olan Eroğlu 2 kız ve torun sahibidir.

Adnan Aydoğan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1980 yılında Diyarbakır Maarif Koleji'nden, 1983 yılında Elazığ Lisesi'nden, 1987 yılında da Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi'nden mezun olmuştur. Yüksek Lisans eğitimini ise, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yönetim Bilimleri'nde tamamlamıştır. Türkiye Demir-Çelik İşletmeleri'nde Sosyal Tesisler Müdürü, Sakarya Üniversitesi'nde Araştırma Görevlisi, Savunma Sanayi Müsteşarlığı'nda ardından Proje İzleme ve Finansman Şube Müdürü ve Fon Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. Son olarak, TAİ bünyesinde Mali İşler ve İştirakler Başkanı olarak çalışan Aydoğan, 2013 yılında TAİ'den ayrılmıştır. TUSAŞ A.Ş. İç Denetim Değerlendirme Kurulu (İDDK) Başkanı görevini yürütmüştür. Aydoğan, Akfen GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra kurucusu olduğu şirkette görevine devam etmektedir.

Üst Yönetim

F. Sertac Karağaoğlu - Genel Müdür



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

Cüneyt Baltaoğlu - Rusya Koordinatörü



İstanbul Alman Lisesi'nin ardından İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Cüneyt Baltaoğlu, profesyonel iş hayatına 1994 yılında Gama İnşaat tarafından yapıımı üstlenilen Rusya-Tyumen Otel projesinde görev alarak başlamıştır. 1995-1998 yılları arasında Koray-Enka ortaklığı olan Moskova ve Koray İnşaat İstanbul emlak geliştirme/yatırım projelerinde çalışan Baltaoğlu, 1999-2001 yılları arasında Hollanda Erasmus Üniversitesi-Rotterdam School of Management'ta MBA eğitimini tamamlamıştır. Ardından, Moskova'da Bertelsmann AG bünyesinde Lycos-Europe Kurucu Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. 2007 yılında Akfen GYO bünyesine katılan Baltaoğlu, hâlihazırda Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

Memduh Okyay Turan - Operasyonlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı



Memduh Okyay Turan, 1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olmuştur. Profesyonel iş yaşamına Antalya Club Hotel Sera City&Resort ve Antalya Dedeman Convention'da başlamıştır. Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan, daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Management, Mega Residence Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'ta Genel Müdürlük ve Genel Koordinatörlük görevlerinde bulunan Turan, sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence ve Kuşadası

Mersin Beach Resort'ta Genel Koordinatörlük görevini yürütmüştür. 2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Turan, 2008'den bu yana Akfen Akfen GYO'da Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Yusuf Anıl - Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1994 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümünden mezun olan Yusuf Anıl kariyerine 1988 yılında başlamış, 1995 yılında askerlik görevini tamamladıktan sonra 1996-2000 yılları arasında Tam Şirketler Grubunda Muhasebe ve Mali İşler Müdürlüğü görevini yapmış, 2000 ve 2004 yılları arasında Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Bürosu faaliyetini devam ettirmiştir. 2004-2007 yılları arasında Borusan Holding'e bağlı Borusan Telekom A.Ş. ve diğer Teknoloji şirketlerinin Muhasebe Müdürlüğü görevini yürütmüş, 2008 yılı Şubat ayından itibaren de Akfen GYO'da Muhasebe Müdürü olarak çalışan Anıl, 2018 yılı

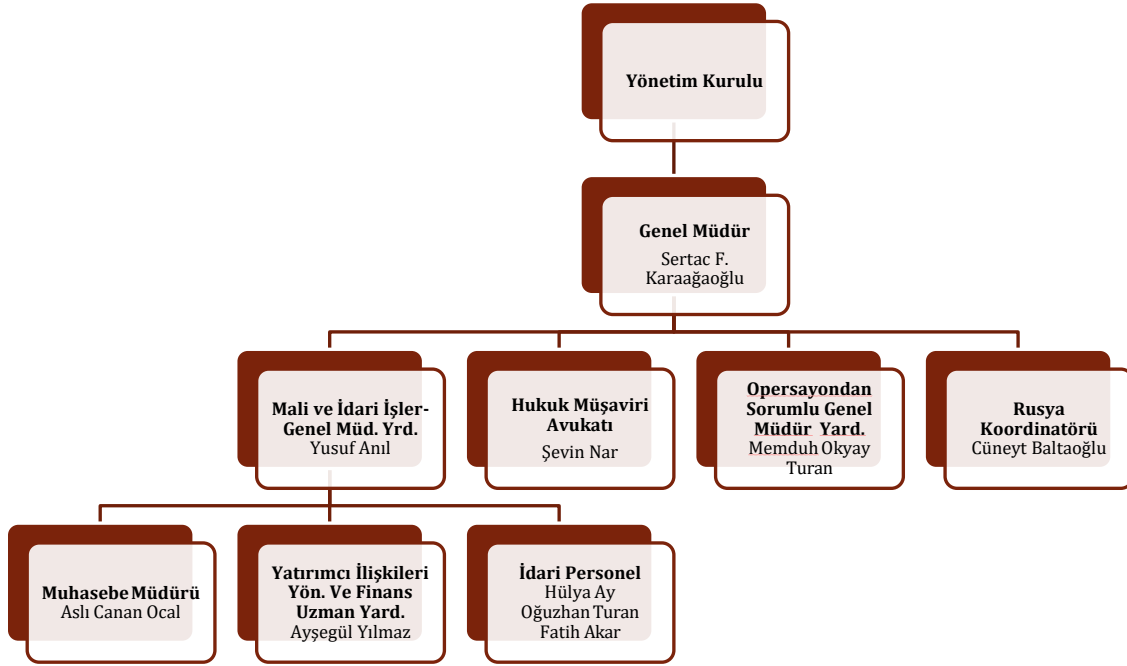
itibariyle Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 2001 yılında SMMM belgesi ve 2014 yılında Kamu Gözetim Kurumu Bağımsız Denetçi belgesini almıştır.

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

| Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL) | 2018 | 2019 | Artış (%) |
|--|-------------|-------------|------------------|
| Kısa Vadeli Faydalar | 2.509 | 3.659 | 46 |

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydaların toplamı 3.659.349.- TL (31 Aralık 2018: 2.508.656.-TL) olup yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

Organizasyon Şeması



-Rusya ve Türkiye'deki bağlı ortaklıklarda bulunan personel sayısı 20'dir.

Akfen GYO'nun İştirakleri

Grup Şirketleri

| Ticaret Ünvanı | Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş. |
|------------------------------------|--|
| Faaliyet Konusu | Gayrimenkul portföyü oluşturmak |
| Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi | 171.750.000 / 200.000.000 |
| Şirketin Sermayedeki Payı | 200.000.000 |
| Para Birimi | TL |
| Şirketin Sermayedeki Payı (%) | 100 |
| Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği | Bağlı Ortaklık |

| Ticaret Ünvanı | Russian Hotel Investment B.V. |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Faaliyet Konusu | Rusya'da otel projeleri geliştirmek |
| Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi | 33.455.050 |
| Şirketin Sermayedeki Payı | 32.690.666 |
| Para Birimi | Avro |
| Şirketin Sermayedeki Payı (%) | 97,72 |
| Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği | Bağlı Ortaklık |

| | |
|---|--|
| Ticaret Ünvanı | Russian Property Investment B.V. |
| Faaliyet Konusu | Rusya'da ofis ve konut projeleri geliştirmek |
| Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi | 7.258.867 |
| şirketin Sermayedeki Payı | 6.906.859 |
| Para Birimi | Avro |
| şirketin Sermayedeki Payı (%) | 95,15 |
| şirket ile Olan İlişkinin Niteliği | Bağlı Ortaklık |

| | |
|---|--|
| Ticaret Ünvanı | Hotel Development Investment B.V. |
| Faaliyet Konusu | Rusya'da otel projeleri geliştirmek |
| Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi | 8.510.640 |
| şirketin Sermayedeki Payı | 8.510.640 |
| Para Birimi | Avro |
| şirketin Sermayedeki Payı (%) | 100 |
| şirket ile Olan İlişkinin Niteliği | Bağlı Ortaklık |

| | |
|---|--|
| Ticaret Ünvanı | Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.ř.* |
| Faaliyet Konusu | Gayrimenkul yatırımı yapmak |
| Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi | 121.000.000 |
| şirketin Sermayedeki Payı | 110.678.700 |
| Para Birimi | TL |
| şirketin Sermayedeki Payı (%) | 91,47 |
| şirket ile Olan İlişkinin Niteliği | Bağlı Ortaklık |

| | |
|---|--|
| Ticaret Ünvanı | Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.ř. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. Adi Ortaklığı |
| Faaliyet Konusu | Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi |
| Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi | 10.000 |
| şirketin Sermayedeki Payı | 9.900 |
| Para Birimi | TL |
| şirketin Sermayedeki Payı (%) | 99 |
| şirket ile Olan İlişkinin Niteliği | Bağlı Ortaklık |

*Akfen Karaköy'ün toplam sermayesinin %19,90'ı Akfen GYO'ya, %71,57'si Akfen GT'ye aittir.

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Akfen GT)

Akfen GYO'nun %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin ana faaliyet konusu gayrimenkul yatırımı geliştirmek, işletmek ve işlettirmektir. Akfen GT, 2007 yılından bu yana Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) Girne'de faaliyet gösteren 5 yıldızlı Merit Park Otel'den düzenli kira geliri elde etmektedir.

Bunun yanı sıra Şirket, Rusya'da yer alan ve portföylerinde Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Ibis Otel Kaliningrad, Ibis Otel Moskova ve Samara Ofis'in yer aldığı Hollanda'da kurulu şirketlerin hisselerine sahiptir.

Akfen GT, Hollanda'da kurulu Russian Hotel Investments B.V. (RHI) ve Russian Property Investment'ın %97,72 ve Russian Property Investment B.V. (RPI)'nin %95,15 hisselerine sahiptir.

RHI

RHI, Rusya'da otel projeleri gerçekleştirmek amacıyla, bu ülkede kurulmuş olan firmaları kendi çatısı altında bir araya getirmektedir.

RPI

Kuruluş amacı Rusya'da otel haricindeki projeleri gerçekleştirmek olan RPI, bu alanda proje bazlı çalışan firmaları tek çatı altında birleştirmektedir.

HDI

Akfen GT'nin %100 iştirake sahip olduğu HDI Rusya'da otel projesi geliştirmek amacıyla kurulmuştur. Faaliyet merkezi Hollanda olan Şirket, Moskova'da işleme açılan bir otel projesini hayata geçirmiştir.

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (Akfen Karaköy)

Şirket'in faaliyet alanları arasında her türlü turizm tesisi, otel ve gayrimenkul yatırımlarının planlanması, inşaatının yapılması ve yaptırılması, kiralanması, işletilmesi ve işlettirilmesi yer almaktadır. Şirket tarafından yatırımı yapılmış olan İstanbul, Karaköy'de bulunan otel binası şu anda Tamaris Turizm(Accor) tarafından Novotel İstanbul Bosphorus adı altında beş yıldızlı otel olarak işletilmektedir.

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Adi Ortaklık)

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 Sözleşme ("Bulvar Loft Sözleşmesi")'nin Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında 9 Kasım 2017 tarihinde kurulan adi ortaklığa (Akfen GYO %99 - Akfen İnşaat %1)10 Kasım 2017 tarihinde devredilmiştir. Adi Ortaklık bünyesinde yer alan, İller Bankası'na ait Bulvar Loft projesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin İller Bankası tarafından toptan satışı, 10 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiştir. Ayrıca Bulvar Loft Projesi ile ilgili olarak geçici kabul başvurusu İller Bankası tarafından 29 Ocak 2019 tarihinde onaylanmıştır.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

31 Aralık 2019 Ortaklık Yapısı

| Hissedar | Grubu | Pay Tutarı (TL) | Pay Adedi | Pay (%) |
|---------------------------|-------|--------------------|--------------------|---------------|
| Akfen Holding A.Ş. | B | 104.654.831 | 104.654.831 | 56,88 |
| Hamdi Akın ⁽¹⁾ | A | 1.000 | 1.000 | 16,50 |
| | B | 30.349.089 | 30.349.089 | |
| | C | 999 | 999 | |
| | D | 1.000 | 1.000 | |
| Diğer | B | 48.993.080 | 48.993.080 | 26,63 |
| | C | 1 | 1 | |
| Toplam | | 184.000.000 | 184.000.000 | 100,00 |

(1) Söz konusu payların içerisinde halka açık paylar da mevcuttur.

A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin iki adedi A Grubu, iki adedi C Grubu ve iki adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

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

Oteller

Novotel ve Ibis İstanbul

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

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

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 11.720 m ² |
| İnşaat Alanı | 26.372 m ² |
| Novotel Oda Sayısı | 208 |
| Ibis Otel Oda Sayısı | 228 |
| Açılış Tarihi | Mart 2007 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Ibis Otel İstanbul Esenyurt

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

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Arsa Alanı | 1.755,37 m ² |
| İnşaat Alanı | 7.331 m ² |
| Oda Sayısı | 156 |
| Açılış Tarihi | Ocak 2013 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)

Novotel Karaköy arazisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıl tahsis almıştır. Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han'ın arazisi üzerine inşa edilmektedir. Dünyanın ilk beş yıldızlı Novotel özelliği taşıyacak olan otelin açılışı 2016 Şubat'ta yapılmıştır.

Novotel Karaköy Bosphorus'un arazisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına tahsis edilmiş olup Kemankeş Caddesi üzerinde Galataport ile karşılıklı konumdadır.

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Arsa Alanı | 3.074,58 m ² |
| İnşaat Alanı | 21.440 m ² |
| Oda Sayısı | 200 |
| Açılış Tarihi | Şubat 2016 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Ibis Otel Tuzla

Ibis Otel Tuzla'nın arazisi Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. İstanbul'un Anadolu yakasında, Tuzla'da E5 üzerinde, Tersane, Metro, Organize Sanayi bölgeleri ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın konumlanan Ibis Otel Tuzla'nın açılışı 2017 Nisan'da yapılmıştır.

| | |
|----------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 4.688 m ² |
| İnşaat Alanı | 9.480 m ² |
| Oda Sayısı | 200 |
| Açılış Tarihi | Nisan 2017 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Ibis Otel Bursa

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

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Arsa Alanı | 7.961,79 m ² |
| İnşaat Alanı | 7.523 m ² |
| Oda Sayısı | 200 |
| Açılış Tarihi | Kasım 2010 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Ibis Otel Alsancak

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

| | |
|----------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 629 m ² |
| İnşaat Alanı | 5.555 m ² |
| Oda Sayısı | 140 |
| Açılış Tarihi | Haziran 2013 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Ibis Otel Eskişehir

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

| | |
|----------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 6.806 m ² |
| İnşaat Alanı | 5.868 m ² |
| Oda Sayısı | 108 |
| Açılış Tarihi | Nisan 2007 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Ibis Otel Ankara Airport

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

| | |
|----------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 7.134 m ² |
| İnşaat Alanı | 9.506 m ² |
| Oda Sayısı | 147 |
| Açılış Tarihi | Eylül 2014 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Ibis Otel Adana

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

| | |
|----------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 2.213 m ² |
| İnşaat Alanı | 9.047 m ² |
| Oda Sayısı | 165 |
| Açılış Tarihi | Eylül 2014 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Novotel Trabzon

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

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

| | |
|----------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 13.450 m ² |
| İnşaat Alanı | 15.232 m ² |
| Oda Sayısı | 200 |
| Açılış Tarihi | Ekim 2008 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

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

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

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Arsa Alanı | 6.750 m ² |
| İnşaat Alanı | 18.825 m ² |
| Novotel Oda Sayısı | 92 |
| Ibis Otel Oda Sayısı | 177 |
| Açılış Tarihi | Ocak 2010 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Novotel ve Ibis Otel Kayseri arazisi, 04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi ve Ticaret Odası'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde, 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir. Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika mesafededir.

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Arsa Alanı | 11.035,4 m ² |
| İnşaat Alanı | 11.064 m ² |
| Novotel Oda Sayısı | 96 |
| Ibis Otel Oda Sayısı | 160 |
| Açılış Tarihi | Mart 2010 |
| İşletmeci | Tamaris Turizm (Accor) |

Merit Park Otel Girne (KKTC)

Girne Merit Park Otel'in üzerine inşa edildiği arazi, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis alınmıştır. 15.05.2012 tarihinde imzalanan Kira Sözleşmesi ile Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki otel, casinosu ile birlikte 2033 yılına kadar Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralanmıştır.

| | |
|----------------------|--|
| Arsa Alanı | 37.000 m ² |
| İnşaat Alanı | 33.387 m ² |
| Oda Sayısı | 286 |
| Açılış Tarihi | Nisan 2007 |
| İşletmeci | Voyager Kıbrıs Ltd. Şti. (Net Holding) |

Ibis Otel Samara ve Samara Ofis

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

| | |
|---------------------------|--|
| Arsa Alanı | 4.804 m ² |
| İnşaat Alanı | 11.749 m ² |
| Kiralanabilir Ofis | 4.637 m ² |
| Oda Sayısı | 204 |
| Açılış Tarihi | Mart 2012 |
| İşletmeci (Otel) | Russian Management Hotel Company (Accor) |

Ibis Otel Kaliningrad

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

| | |
|----------------------|--|
| Arsa Alanı | 5.099 m ² |
| İnşaat Alanı | 6.322 m ² |
| Oda Sayısı | 167 |
| Açılış Tarihi | Ağustos 2013 |
| İşletmeci | Russian Management Hotel Company (Accor) |

Ibis Otel Yaroslavl

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

| | |
|----------------------|--|
| Arsa Alanı | 4.432 m ² |
| İnşaat Alanı | 7.916 m ² |
| Oda Sayısı | 177 |
| Açılış Tarihi | Eylül 2011 |
| İşletmeci | Russian Management Hotel Company (Accor) |

Ibis Otel Moskova

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

| | |
|----------------------|--|
| Arsa Alanı | 2.010 m ² |
| İnşaat Alanı | 13.250 m ² |
| Oda Sayısı | 317 |
| Açılış Tarihi | Temmuz 2015 |
| İşletmeci | Russian Management Hotel Company (Accor) |

Projeler

Bulvar Loft

Akfen İnşaat bünyesinde başlayan proje Ankara Gölbaşı'nda 6 bina, 822 daire ve 7 bin m²'lik ticari alandan oluşmaktadır. Proje, toplam öngörülen maliyetinin %35,20'si aşamasında iken %99'u Akfen GYO'ya ait olan Akfen İnş. Tur. Tic. A. Ş. - Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı'na devredilmiştir. Adi Ortaklık bünyesinde yer alan, İller Bankası'na ait Bulvar Loft projesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin İller Bankası tarafından toptan satışı, 10 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiş olup Adi ortaklık bünyesinde 31.12.2019 itibarıyla 4 adet daire kalmıştır. Ayrıca Bulvar Loft Projesi ile ilgili olarak geçici kabul başvurusu İller Bankası tarafından 29 Ocak 2019 tarihinde onaylanmıştır.

| | |
|---------------------|------------------------|
| İnşaat Alanı | 169.703 m ² |
| Net Alan | 94.453 m ² |
| Daire Sayısı | 822 |
| Ticari Alan | 7.000 m ² |

Akfen GYO'ya Genel Bakış

Finansal Yapı (Konsolide)

| TL | 2018 | 2019 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Toplam Varlıklar | 2.436.937.014 | 2.662.935.747 |
| Öz kaynaklar | 743.995.844 | 959.543.722 |
| Ödenmiş Sermaye | 184.000.000 | 184.000.000 |
| Hasılat | 98.124.335 | 481.931.135 |
| Satışların Maliyeti | (13.836.974) | (321.016.259) |
| Esas Faaliyet Kârı | 490.626.116 | 342.414.920 |
| Dönem Kârı | 102.663.405 | 171.314.242 |
| Yatırım Harcamaları* | 148.579.084 | 171.840.233 |

(*) 31.12.2019 tarihi itibarıyla Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 169.867.637 TL tutarında inşaat maliyeti gerçekleşmiştir (31.12.2018 tarihine kadar 146.957.087). Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

Toplam Portföy Değeri*

1.805 (milyon TL)

Net Aktif Değeri*

1.048 (milyon TL)

* Akfen GYO'nun bağı otaklıklarının 31 Aralık 2019 itibarıyla hazırlanan Şirket değerlendirmelerine göre bulunan gerçeğe uygun değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

Hasılat (milyon TL)

| | 2018 | 2019 | Artış (%) |
|-----|------|-------|-----------|
| | 98,1 | 481,9 | 391 |
| (*) | 98,1 | 109,4 | 12 |

*Bulvar Loft projesi hariç.

FAVÖK (milyon TL)

| | 2018 | 2019 | Artış (%) |
|-----|------|-------|-----------|
| | 70,7 | 148,5 | 110 |
| (*) | 76,6 | 93,2 | 22 |

*Bulvar Loft projesi hariç.

2019 Bölgesel Hasılat Dağılımı (%)

| Türkiye | KKTC | Rusya |
|---------|------|-------|
| 88,9 | 6,4 | 4,7 |

2019 Bölgesel FAVÖK Dağılımı (%)

| Türkiye | KKTC | Rusya |
|---------|------|-------|
| 70,4 | 19,6 | 10 |

2019 Bölgesel Gayrimenkul Dağılımı (%)

| Türkiye | KKTC | Rusya |
|---------|------|-------|
| 57 | 21 | 22 |

Portföyümüz

| | Oteller | Oda Sayısı | Kira süresi | Arsa Kira Bitiş Tarihi | Yatırım Başlangıç Tarihi | Otel Açılış Tarihi | |
|-----------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| TÜRKİYE ve KKTC | 1 | İbis Otel Zeytinburnu | 228 | 49 yıl | 2068 | 2005 | Mart 2007 |
| | 2 | Novotel Zeytinburnu | 208 | 49 yıl | 2068 | 2005 | Mart 2007 |
| | 3 | İbis Otel Eskişehir | 108 | 22 yıl | 2029 | 2005 | Nisan 2007 |
| | 4 | Novotel Trabzon | 200 | 49 yıl | 2058 | 2006 | Ekim 2008 |
| | 5 | İbis Otel Gaziantep | 177 | 30 yıl | 2038 | 2008 | Ocak 2010 |
| | 6 | Novotel Gaziantep | 92 | 30 yıl | 2038 | 2008 | Ocak 2010 |
| | 7 | İbis Otel Kayseri | 160 | 49 yıl | 2058 | 2008 | Mart 2010 |
| | 8 | Novotel Kayseri | 96 | 49 yıl | 2058 | 2008 | Mart 2010 |
| | 9 | İbis Otel Bursa | 200 | 30 yıl | 2040 | 2009 | Kasım 2010 |
| | 10 | İbis Otel Adana | 165 | Mülkiyet | Mülkiyet | 2011 | Eylül 2012 |
| | 11 | İbis Otel Esenyurt | 156 | Mülkiyet | Mülkiyet | 2011 | Ocak 2013 |
| | 12 | İbis Otel İzmir Alsancak | 140 | 49 yıl | 2059 | 2011 | Haziran 2013 |
| | 13 | İbis Otel Ankara Airport | 147 | Mülkiyet | Mülkiyet | 2013 | Eylül 2014 |
| | 14 | Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy) | 200 | 49 yıl | 2058 | 2012 | Şubat 2016 |
| | 15 | İbis Otel Tuzla | 200 | Mülkiyet | Mülkiyet | 2013 | Nisan 2017 |
| | 16 | Merit Park Otel | 286 | 49 yıl | 2052 | 2004 | Nisan 2007 |
| | 17 | Bulvar Loft (*) | | | | | |
| | Ara Toplam | 2.763 | | | | | |
| RUSYA | | Oteller | Oda Sayısı | Mülkiyet Durumu | Arsa Kira Bitiş Tarihi | Yatırım Başlangıç Tarihi | Otel Açılış Tarihi |
| | | - | | | | | |
| | 1 | İbis Otel Yaroslavl | 177 | Mülkiyet | Mülkiyet | 2010 | Eylül 2011 |
| | 2 | İbis Otel + Ofis Samara (**) | 204 | Mülkiyet | Mülkiyet | 2009 | Mart 2012 |
| | 3 | İbis Otel Kaliningrad | 167 | Mülkiyet | Mülkiyet | 2011 | Ağustos 2013 |
| | 4 | İbis Otel Moskova | 317 | 49 yıl | 2059 | 2013 | Temmuz 2015 |
| | Ara Toplam | 865 | | | | | |
| | | 3.628 | | | | | |

* 4 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**Samara Ofis'in kiralanabilir alanı 4.637 m²'dir.

31.12.2019

| Faal Otel Sayısı | Faal Otel Toplam Oda Sayısı | Daire | Ticari Alan (m ²) |
|------------------|-----------------------------|-------|-------------------------------|
| 20 | 3.628 | 4 | 4.637 |

Kısaca Akfen Holding

Akfen Holding, büyüme potansiyeli olan sektörlerde aldığı doğru yatırım kararları sayesinde hızlı bir büyüme sergilemekte, gerçekleştirdiği nitelikli ve özgün projelerle faaliyet gösterdiği sektörlerde vizyon katmaktadır.

1976 yılında kurulan Akfen, istikrarlı bir büyüme sergileyerek 1999 yılında Holding statüsüne kavuşmuştur. Türkiye'nin önde gelen altyapı yatırım holdinglerinden biri olan Akfen, inşaat, sağlık, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım, atık su ve katı atık yönetimi hizmetleri, madencilik, enerji, sigorta brokerliği ve gayrimenkul alanlarında faaliyet göstermektedir.

Yenilikçi ve dinamik yaklaşımını iş alanlarına yansıtan Akfen Holding, gerek Türkiye'de gerekse uluslararası piyasalarda, büyüme potansiyeli olan sektörlerde aldığı doğru yatırım kararları sayesinde hızlı bir büyüme sergilemekte, gerçekleştirdiği nitelikli ve özgün projelerle faaliyet gösterdiği sektörlerde vizyon katmaktadır.

Dünyada lider markalar

Holding, liman işletmeciliği alanında Port of Singapore Authority International (PSA) ve IFM Investors ortaklığı ile Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ile hizmet sunmaktadır.

Enerji alanında Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) ve Uluslararası Finans Kurumu (IFC) ortaklığı ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

2011 yılında deniz yolu taşımacılığı faaliyetlerine başlayan Holding, İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yalnızca Türkiye'de değil, dünyada da lider deniz taşımacılığı kuruluşlarından biri olarak ismini duyurmaktadır.

IBS Sigorta ve Reasürans Sigorta Brokerliği A.Ş. (UIB Turkey), 1997'de kurulmuştur. 2002 yılında Lloyd's brokeri olan United Insurance Brokers (UIB) ile yaptığı ortaklık ile uluslararası bir kimlik kazanmıştır.

Holding su ve atık su altyapı yatırımları alanında Hollanda'da kurulmuş uluslararası bir yatırım şirketi olan Kardan N.V., ile ortak kurulan Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş. (Akfen Çevre ve Su) ile hizmet sunmaktadır. Ayrıca, Acacia Maden vasıtasıyla Kastamonu'da bakır madeni yatırımı projesi sahibidir.

Sektöründe öncü kuruluşlar

Holding hayata geçirdiği yüksek standartlı projelerle gayrimenkul sıralamasında yer almaktadır.

Holding, inşaat alanında, Akfen Altyapı Holding A.Ş. ile birlikte bağlı ortaklığı konumundaki Akfen İnşaat ile faaliyet göstermektedir. Üstlendiği prestijli projelerle şehir hastanesi ve yurt projeleri ile dünya çapında bir isim olma hedefine her geçen gün biraz daha yaklaşmaktadır. Akfen Holding, Türkiye'nin her geçen gün artan enerji talebinin karşılanmasına katkı sağlamak amacıyla önemli yatırımlar gerçekleştirmektedir. Holding, 2016 yılında yenilenebilir enerji sektöründeki tüm yatırımlarını tek bir çatı, "Akfen Yenilenebilir Enerji" altında toplamıştır. 23 Haziran 2016'da EBRD, IFC ile her ikisinin de 100'er milyon ABD doları bedelle %16,667 pay sahipliğine kadar sermayeye katılmak suretiyle Akfen Yenilenebilir Enerji'ye ortak olmaları için anlaşma sağlanmıştır. Akfen Holding, su dağıtım alanında, 2005 yılından bugüne Türkiye de su ve atık su

sektöründe imtiyaz projeleri geliştirmek amacıyla kurulan Akfen Su ile faaliyet göstermektedir. Akfen Su'nun misyonu, öncelikle Türkiye'nin mevcut su ve altyapı sektöründe ortaya çıkan büyük ekonomik kayıpları geri kazanmak ve halkın sürekli, güvenilir, sağlıklı su ve altyapı hizmeti almasını sağlamaktır. Şirket, yeni teknolojiler geliştirerek bu durumun devamlılığını sağlamayı ve uluslararası pazarda bu teknolojiler sayesinde güç kazanmayı hedeflemektedir. Su ve atık su alanında uzmanlık ve deneyimini katı atık bertarafı ve çevre yönetimi hizmetlerine de taşıyan Akfen Su, ilk olarak 2012 yılında İDO ile imzaladığı Atık ve Çevre Yönetimi sözleşmesi çerçevesinde sağlanan hizmetleri portföyüne MIP'yi ve beş adet kamu özel sektör ortaklığı hastane projesini de eklemek suretiyle başarıyla sürdürmeye devam etmektedir.

IBS Sigorta İstanbul, Ankara, Mersin ve İzmir'de dört ofisi bulunmaktadır. Türkiye'de faaliyet gösteren 138 sigorta brokeri arasında üçüncü büyük firmadır.

Akfen, kuruluşundan bu yana ulusal ve uluslararası sektörün öncü şirketleriyle yaptığı başarılı stratejik ortaklıklar ile yükselişini sürdürmektedir. Yönetim yapılanması, insan kaynakları potansiyeli ve ödün vermeden sürdürdüğü şeffaflık politikasıyla Türkiye'nin örnek topluluklarından biri olan Akfen Holding, büyümeye ve Türkiye'nin değerlerini çoğaltmaya devam edecektir.

Akfen, sektörün öncü şirketleriyle yaptığı başarılı stratejik ortaklıklar ile yükselişini sürdürmektedir.

2018 yılının Ağustos ayında Akfen Holding'in paylarının %99,36'sı Akfen Altyapı Holding A.Ş. tarafından devralınmıştır. Böylelikle, Akfen Holding, pay sahipleri yarı yarıya Selim Akın ve Pelin Akın Özalp olan Akfen Altyapı Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığı konumuna gelmiştir.

Kısaca Akfen Altyapı Holding

Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı Holding), altyapı yatırım hizmetleri sağlamak amacıyla 2008 yılında kurulmuştur. Akfen Altyapı Holding, inşaat, enerji ve gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleriyle Türkiye'nin önde gelen şirketlerinden biridir.

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

Akfen Altyapı Holding çatısı altında, Akfen İnşaat dışında bir dizi başka şirket de mevcuttur. Bunlar arasında; Akfen Turizm, Akfen Merter, Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi, Masanda Turizm, Travelex ve Tepe Akfen Reformer sayılabilir.

Kısaca Akfen GYO

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

Akfen Holding'in köklü birikiminden güç alan Akfen GYO, orta sınıf otel projeleri geliştirme ve inşa ettirme alanında edindiği deneyimi ekonomik şehir otelciliğinde seçkin projelere yansıtarak sektörde öncü rolü üstlenmektedir. Şirket, faaliyetlerinde ağırlıklı olarak gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapma, gayrimenkul portföyü oluşturma ve geliştirme konularına odaklanmaktadır.

Avrupa lideri ile başarılı iş modeli

Uluslararası zincir otel işletmeciliği alanında Avrupa'nın lider kuruluşu Accor SA ile stratejik bir ortaklık yürüten Akfen GYO, bu işbirliği sonucunda Ibis ve Novotel markaları altında Türkiye ve Rusya'da şehir oteli projelerine imza atmaktadır. İnşa süreci tamamlanan otelleri stratejik ortağı Accor'a uzun dönemli sözleşmelerle kiraya veren Şirket, bu iş modeli ile düzenli ve öngörülebilir kira geliri sağlamaktadır.

10 yılda 20 otellik bir portföye ulaştı

Şehir otelciliğinde dünya standartlarını hedefleyen Akfen GYO, kuruluşundan bu yana geçen 10 yıllık süreçte genel olarak üç ve dört yıldızlı otellerden oluşan toplam 20 otellik bir portföye ulaşmıştır. Şirketin portföyü, Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de beş yıldızlı Novotel, Esenyurt'ta Ibis, Ankara'da Ibis, Eskişehir'de Ibis, Trabzon'da Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis, Adana'da Ibis, İzmir'de Ibis, Tuzla'da Ibis ve Rusya Yaroslavl'da Ibis, Rusya Samara'da Ibis, Rusya Kaliningrad'da Ibis, Rusya Moskova'da Ibis ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ise beş yıldızlı Merit Park Otel projelerinden oluşmaktadır. Ayrıca Samara'da 4.637m2 kullanımlı ofis binası bulunmaktadır.

Aralık 2019 itibarıyla Accor'un işlettiği Akfen GYO otellerinin ortalama doluluk oranı yüzde 66,8 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in kira geliri 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 12 artarak 109,4 MTL ulaşmıştır. Bu gelirin yüzde 51'i Türkiye, yüzde 28'i KKTC ve yüzde 21'i Rusya'daki otellerden gelmiştir.

Çağdaş şehir otelciliği anlayışının özgün örneklerini hayata geçiren Akfen GYO, yatırım kararlarında Türk iş dünyasındaki dinamiklerin yanı sıra yurt içi turizm sektöründeki talepleri de göz önünde bulundurmaktadır. Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'nin GYO'ları arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konum elde etmiştir. Akfen GYO 11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılmıştır ve bu tarih itibarıyla "AKFGY" hisse kodu ile BIST'te işlem görmektedir. Şirket'in 24 Mayıs 2016 ve 16 Nisan 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurullar'ında kararı alınan "Geri Alım Programı" çerçevesinde, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %3,39'una denk gelen 6.233.384 adet Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

Milyonlarca misafire ev sahipliği

Bugüne kadar Türkiye ve Rusya'da ki otellerde ağırlanan misafir yaklaşık 9 milyon'dur. Aralık 2019 itibariyle Rusya ve Türkiye'deki tüm otellerin ortalama doluluk oranı %66,8 dir. Şirketin Türkiye kira geliri 2019 yılında bir önceki yıla göre %24 artışla 56 milyon TL'ye, Rusya'da %12 azalış ile 22 milyon TL'ye, KKTC'deki Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil olmak üzere toplam kira gelirleri ise %12 artışla 109,4 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2019 yılında Türkiye & Rusya & KKTC'den elde edilen kira gelirleri toplamının %52'si Türkiye, %20'si Rusya, %28'i KKTC'den elde edilmiştir. Ayrıca Bulvar Loft projesi satışlarından 372,5 MTL tahsil edilmiş olup, 2019 toplam hasılatı 481,9 MTL ye ulaşmıştır.

Çağdaş şehir otelciliği anlayışının özgün örneklerini hayata geçiren Akfen GYO, yatırım kararlarında Türk iş dünyasındaki dinamiklerin yanı sıra yurt içi turizm sektöründeki talepleri de göz önünde bulundurmaktadır. Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'nin GYO'ları arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konum elde etmiştir

Akfen GYO, İstanbul Ticaret Odası 372279 ticaret sicil numarası ile kayıtlı olup merkez adresi Levent Loft Büyükdere Cad. No: 201 C Blok Kat: 8 34394, Levent- İstanbul' dur. Şirket bilgilerinin ayrıntılı yer aldığı Şirket resmi internet sitesi www.akfengyo.com.tr adresli internet sitesinde yer almaktadır.

Kilometre Taşları

Akfen GYO, doğru zamanda, doğru yerde aldığı yatırım kararlarıyla kurulduğu günden bu yana emin adımlarla ilerleyişini sürdürmektedir.

2005

- Akfen Holding ve Accor S.A. arasında işbirliği kuruldu.

2006

- SPK onayını müteakip, Aksel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü.

2007

- 208 odalı Novotel İstanbul ve 228 odalı Ibis Otel İstanbul, Zeytinburnu'nda faaliyete geçti.
- 108 odalı Ibis Otel Eskişehir faaliyete geçti.
- 286 odalı Merit Park Otel, Girne KKTC'de faaliyete geçti.

2008

- 200 odalı Novotel Trabzon faaliyete geçti.

2010

- 92 odalı Novotel Gaziantep ve 177 odalı Ibis Otel Gaziantep faaliyete geçti.
- 96 odalı Novotel Kayseri ve 160 odalı Ibis Otel Kayseri faaliyete geçti.
- 200 odalı Ibis Otel Bursa faaliyete geçti.
- Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı.

2011

- Şirket, ödenmiş sermayesini 2011 yılı Mayıs ayında gerçekleşen halka arzla 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye yükseltti.
- Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.
- 177 odalı Ibis Otel Yaroslavl faaliyete geçti.

2012

- 204 odalı Ibis Otel Samara faaliyete geçti.
- 165 odalı Ibis Otel Adana faaliyete geçti.
- Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki KKTC, Girne'de bulunan 5 yıldızlı Otel'in, casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralanmasına dair sözleşme imzalandı.

2013

- 156 odalı Ibis Otel İstanbul Esenyurt faaliyete geçti.
- 140 odalı Ibis Otel Alsancak faaliyete geçti.
- 167 odalı Ibis Otel Kaliningrad faaliyete geçti.

2014

- 147 odalı Ibis Otel Ankara Airport faaliyete geçti.

2015

- 317 odalı Ibis Otel Moskova faaliyete geçti.

2016

- 200 odalı Novotel İstanbul Bosphorus Karaköy faaliyete geçti.

2017

- 200 odalı Ibis Otel Tuzla faaliyete geçti.
- Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı("Adi Ortaklık) 10.11.2017 tarihinde kuruldu.
- İller Bankası A.Ş.'nin onayı çerçevesinde, İller Bankası ile mutabık kalındığı şekliyle Bulvar Loft Sözleşmesi' nin devrine ilişkin sözleşme Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı tarafından 10.11.2017 tarihinde imzalandı.

2018

- Bulvar Loft Projesi: İller Bankası A.Ş. ile gelir paylaşımı modeline dayanan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) tarafından 2018 yılı sonu itibarıyla tamamlanmıştır. Proje 822 konut, 31 adet ticari alan bağımsız bölümünden ve 94.453 metrekareden oluşmaktadır.
- Türkiye'de halka açık bir şirket tarafından ilk kez Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı, Şirketimiz tarafından 170.000.000.-TL nominal tutarda 17.01.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

2019

- Bulvar Loft projesinin toptan satışı yapılmıştır.
- Geri Alım Programı çerçevesinde geri alınan hisselerin sermayeye oranı %3,39'a ulaşmıştır.

Misyon ve Vizyon

Misyon

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

Vizyon

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

Strateji

- Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor'la stratejik ortaklık
- Ekonomik şehir otelciliği yatırımı
- Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı
- Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how
- Otellerin performanslarıyla artan kira geliri

Akfen GYO

- Özgün iş modeli
- Minimum operasyon riski
- Düşük riskli öngörülebilir nakit akışı
- Sınırsız ve hızlı büyüme imkânı

Faaliyetler

GYO Sektörü

Türkiye’de gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörü, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından tamamlanan yasal düzenlemelerle birlikte 1995 yılında hayata geçmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 1997 yılı itibarıyla borsada işlem görmeye başlamıştır.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, ana faaliyet alanlarının yanı sıra şirketlerin finansman bulmakta zorlandığı gayrimenkul projelerine finansman desteği sağlamaktadır. Böylece yatırım yapmayı hedefleyen şirketlerin karşılaştığı finansman sorunu GYO’ların devreye girmesi ile büyük ölçüde hafiflemiştir.

Gayrimenkul yatırımlarında bir başka durum da, şirketin yeterli finansmana sahip olması halinde bile bir öz kaynak maliyetiyle karşılaşmasıdır. Bu tür durumlarda ise GYO’ların sunduğu çözüm, halktan gayrimenkul yatırım ortaklığı payları karşılığında toplanacak paranın söz konusu projenin finansmanında kullanılması şeklindedir.

Sektörde şirket sayısı bakımında 2000-2004 döneminde ciddi değişiklik yaşanmazken, ekonominin toparlanması, mevzuat değişiklikleri ve yoğun sermaye girişi neticesinde inşaat sektörünün canlanmasıyla 2004 sonrasında sektöre katılım artmaya başlamıştır. 2009 yılında 11 olan şirket sayısı, mevzuatta meydana gelen başta halka açılma oranının %49’dan %25’e düşürülmesi gibi bir takım değişiklikler sonucunda 2010 yılında 21’e çıkmıştır. Devam eden 3 yılda ise şirket sayısı 30’a yükselmiştir.

Günümüzde GYO’ların portföyünün büyük bölümünü gayrimenkul (konut, ofis, AVM ve otel) oluşturmaktadır. 2018 yılında aktifleri %19 büyüyerek 82 milyar TL’ye ulaşan sektörde 33 şirket faaliyet göstermektedir. GYO’lar yıllardır oldukça yüksek iskonto oranlarıyla borsada işlem görmekte olup, 2018 sonu itibarıyla 18,4 milyar TL olan toplam piyasa değerleri 2019 yıl sonu itibarıyla 27,8 milyar TL’ye ulaşmıştır.

Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin dinamosu olan gayrimenkul sektörü, kur ve faizler konusunda son birkaç yıldan bu yana ülkemizde ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların etkisi altına girmişti. Bu sürece bağlı olarak enflasyon, cari açık gibi makroekonomik verilerde iyileşme eğiliminin sürmesi, gayrimenkul sektörüne olumlu yansdı.

Son dönem Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TMCB) tarafından atılan faiz adımlarıyla birlikte politika faizlerinin konut faizlerini de aşağıya çekmesi de hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başladı.

2018 yılında konut satışları 1 milyon 375 bin 400 adet olarak gerçekleşmişti. 2019 yılındaki konut satışları ise bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1 milyon 348 bin 729 oldu. Sektör yetkilileri gayrimenkulde gelecek yıllardaki grafiğin yüksek seyredeceğini belirtirlerken, 2020 yılının Ocak ayı göstergesi bu yorumları doğruladı.

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 55,8 oranında artarak 113 bin 615 oldu. Türkiye genelinde 2020 Ocak ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 546,1 oranında artış göstererek 42 bin 237 olması, tüketicilerin artık kredili alıma yöneldiklerinin açık bir göstergesi oldu.

İç piyasaya yönelik satışın yanı sıra yabancılara konut satışını da her yıl üzerine koyarak artırma başarısı gösteren Türkiye’de 2019’da bir önceki yıla göre yüzde 14,7 oranında artarak 45 bin 483’e yükseldi. Yabancılara konut satışlarında 2019 yılında ilk sırayı 20 bin 857 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 8 bin 951 konut ile Antalya aldı. Antalya’yı 2 bin 539 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 213 konut satışı ile Bursa izledi.

Türkiye ekonomisinde beklenen düzelmeye gerçekleşmesiyle birlikte konut satışlarının 2020 yılında hızlanarak bu alanda yeni bir rekorun kırılması bekleniyor.

Otel ve Konaklama Sektörü

Turizm tüm dünya genelinde olduğu gibi Türkiye’de de sürekli gelişim gösteren bir endüstri olma özelliğini koruyor. Turizm Bakanlığı’nın verileri incelendiğinde Türkiye’nin turizm alanında son çeyrek asırda hangi noktalara geldiği görülüyor.

Turizm endüstrisinin başladığı doksanlı yıllarda ülke geneline turistik amaçlı gelen ziyaretçilerin sayısı 4,4 milyon iken 2000’li yıllarda bu rakam 10 milyonları geçmişti. 2010’lu yıllara gelindiğinde ise artık dünya pazarında önemli bir yer elde etmiş ve 30 milyon rakamları buldu. Türkiye, 2019 yılında artık güvenli ve gözde bir turizm ülkesi olarak yaklaşık 52 milyon turist çekerek dünyanın en fazla ziyaret edilen altıncı ülkesi haline geldi.

Türkiye’ye gelen turist sayısı 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 13,7 artarak 51 milyon 860 bin 42 kişi olarak gerçekleşti.

Bunun yanı sıra turizm gelirlerini hızla artıran Türkiye’de 2019 yılında bir önceki yıla göre %17,0 artışla 34 milyar 520 milyon 332 bin dolarlık gelir elde edildi. Bu yılki gelirin 25 milyar 355 milyon 577 bin dolarını kişisel harcamalar, 9 milyar 164 milyon 755 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yıllardır deniz-kum-güneş destinasyonu olarak bilinen Türkiye, zengin tarihine yönelik yapılan uygulamalar ile de önemli sayıda turist çekmeye de başladı. 2018 Troya yılı olarak belirlenirken, 2019 ise Göbeklitepe yılı olarak ilan edildi. Bu uygulamanın devreye girmesiyle birlikte söz konusu bölgelerde ciddi bir turizm sıçraması yaşanarak, ziyaretçi sayıları bir hayli yükseldi. 12 bin yıllık tarihe sahip Göbeklitepe’nin 2019 yılı teması için seçilmesinin yanında ardı ardına gelen Göbeklitepe çalışmalarının da turizm hareketinde büyük etkisi oldu. 2020 yılının turizm teması ise Patara Antik Kenti oldu.

Turizm otoriteleri, gözde ve güvenli ülke imajını tekrar yakalayan Türkiye'nin gelecek yıllarda ziyaretçi sayısını arttırarak, turizm gelirlerini de önemli ölçüde yükseltmesini bekliyorlar. Türkiye turizm yönetimi ise ülkemizin sahip olduğu zenginlikleri öne çıkartarak "Türkiye'de tatil akımını" çeşitlendirerek devam ettirmeye yönelik çalışmalarını sürdürüyorlar.

2019 Yılı'nın Önemli Gelişmeleri

17 Ocak 2019 - Bulvar Loft Projesinin Satışı

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Akfen GYO %99 - Akfen İnşaat %1) bünyesindeki İller Bankası'na ait Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ile ilgili olarak;

- Projenin Geçici Kabul'ü için İller Bankası'na 07.12.2018 tarihinde başvurulmuş,
- Gayrimenkul sektöründeki durgunluk kaynaklı yaşanan sıkıntılar çerçevesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin İller Bankası tarafından toptan satışı 10.01.2019 tarihinde onaylanmıştır.

İller Bankası tarafından onaylanan Satış işlemi sonucunda Akfen GYO'nun %99 oranında hissedar olduğu Adi Ortaklığın; Bulvar Loft Sözleşmesi kapsamında Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri'nden İller Bankası A.Ş.'ye ödeme yükümlülüğü sona ermiştir.

30 Ocak 2019 - Bulvar Loft Projesi Geçici Kabul Onayı

Bulvar Loft Projesi ile ilgili olarak 17.01.2019 tarihindeki açıklamamızda belirtmiş olduğumuz geçici kabul başvurusu İller Bankası tarafından 29.01.2019 tarihinde (07.12.2018 tarihi itibarıyla) onaylanmıştır.

30 Ocak 2019 - Değerleme Şirketi Hakkında

Yönetim Kurulumuz 30.01.2019 tarihli toplantısında: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35.Maddesi gereğince, portföyümüzde bulunan oteller için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. ve ayrıca portföyümüze 2019 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine oybirliği ile karar vermiştir.

26 Mart 2019 - 2018 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Çağrısı Hakkında

Şirketimizin 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 16.04.2019 tarihinde Salı günü saat 14:00'da Şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No: 201 C Blok Kat:8 Levent İstanbul adresinde yapılacaktır.

29 Mart 2019 - 2018 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı Kâr Dağıtımı

Yönetim Kurulu'nun 13.03.2019 tarih ve 2019/4 sayılı kararı ve 26.03.2019 tarihli KAP açıklamamız doğrultusunda, 2018 yılında dağıtılabılır kâr oluşmadığından, hak kullanım işlemleri bu duruma göre düzenlenmiştir.

16 Nisan 2019 - Genel Kurul İşlemlerine İlişkin Bildirim

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 16.04.2019 tarihinde, saat 14:00'de, şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No:201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 15.04.2019 tarih ve 43545342 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Hatun Kostak'ın gözetiminde yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 21 Mart 2019 tarih ve 9792 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 184.000.000.-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin, 139.452.823.-TL'lik hissesine tekabül eden 139.452.823 adet B Grubu hissenin 230.011 adedi asaleten, 139.222.812 adet hissenin vekaleten toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanç'ın ve Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst and Young) adına Seda Akkuş Tecer'in toplantıda hazır buldukları tespit edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısı, Yönetim Kurulu Başkanı tarafından yetkilendirilen Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanç tarafından fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Gündem maddeleri Yönetim Kurulu Üyesi Sıla Cılız İnanç tarafından okunmuş ve gündem maddelerinin sırasının değiştirilmesi ile ilgili bir öneri olmadığı için gündem maddelerinin görüşülmesine ilan edildiği sırada devam edilmiştir.

Olağan Genel Kurul Gündemindeki kararlar katılanların oy birliğiyle kabul edilmiştir.

16 Nisan 2019 - Kâr Payı Dağıtım İşlemlerine İlişkin Bildirim

Süresi içinde Şirket Merkezinde, Şirket internet sitesinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ve MKK'nın Elektronik Genel Kurul portalında Sayın Pay Sahiplerimizin incelemesine sunulmuş olan Kâr Dağıtım Tablosu'nda ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın II-14.1 Tebliği hükümleri kapsamında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan ve Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından denetime tabi tutulan 01.01.2018 - 31.12.2018 hesap dönemine ait finansal tablolarımızda yasal mevzuata göre dağıtılabılır kâr oluşmadığından, kâr dağıtımını yapılmayacağı hususu onaya sunuldu, müzakere edildi, kâr dağıtımını yapılmaması hususu toplantıya katılanların oybirliği kabul edildi.

17 Nisan 2019 - Temsil ve İltizam

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza olarak Hamdi AKIN'ın, Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak İbrahim Süha GÜÇSAV'ın, daha önceki görev süreleri hesaba katılmaksızın 1 (bir) yıl süreyle atanmasına,

Şirketimiz A Grubu imza yetkilileri olarak Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza Hamdi Akın, Yönetim Kurulu Üyeleri Pelin Akın Özalp ve Selim Akın'ın atanmasına ve herhangi ikisinin müştereken Şirketimizi her konuda ve sınırsız olarak temsil ve ilzam etmelerine karar verildi.

29 Mayıs 2019 - Zeytinburnu Arsa Tahsisi

18.11.2002 tarihinde Şirketimiz lehine tahsis edilen ve üzerinde Zeytinburnu Novotel ile Ibis otellerimizin bulunduğu hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirketimizin Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22.12.2018'den itibaren 49 yıla uzatılmış olması hususu ve Ayrıca yine Şirketimizin Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanmasıyla söz konusu arsanın kesin tahsisi ile ilgili her yıl Milli Emlak'a ödenen kira tutarında indirim sağlanmış olması hususu, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nde 29.05.2019 tarih ve 7354 yevmiye numarası ile düzenlenen yeni Resmi Senet tescil edilerek yürürlüğe girmiştir.

6 Ağustos 2019 - Hisse Geri Alım Programı

Şirketimizin 16.04.2019 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilen ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nda detaylarına yer verilen "Şirket Paylarının Geri Alım Programı" kapsamında 09.08.2019-31.12.2019 tarihleri arasında geri alım yapılması planlandığı ve söz konusu Geri Alım Programı'nın SPK'nın Geri Alınan Paylar Tebliği kapsamında yürütüleceği, Program kapsamında alınacak payların 14.182.000 adedi aşmayacağı KAP'ta açıklanmıştır. Bu kapsamda 31 Aralık 2019 tarihine kadar 2.015.384 adet pay geri alınmıştır.

2019 Yılı Sonrası Gelişmeler

23 Ocak 2020 Değerleme Şirketi

Yönetim Kurulumuz 30.01.2020 tarihli toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35.Maddesi gereğince, portföyümüzde bulunan oteller için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. ve ayrıca portföyümüze 2020 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. ve EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine oybirliği ile karar vermiştir.

2019 Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

Finansal Değerlendirme

Gerek operasyonel gerekse finansal alanda, uzman ve tecrübeli bir profesyonel kadro tarafından yönetilen Akfen GYO, 2019 yılında da finansal performansını artırmaya ve imza attığı Bulvar Loft projesi gibi başarılı projelerle büyümeye devam etmiştir.

- Konsolide hasılat bir önceki yıla göre %391 artışla 481,9 (Bulvar Loft projesi hariç %12 artışla 109,4) milyon TL olmuştur.
- Konsolide FAVÖK bir önceki yıla göre %110 artış gösterip 148,5 (Bulvar Loft projesi hariç %22 artışla 93,2)milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide net borç 1.338 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 31 Aralık 2019 itibarıyla net aktif değer, bir önceki yıla göre %28 artarak 1.048,1 milyon TL olmuştur.
- Konsolide satışların maliyeti 2019 yılında 321 (Bulvar Loft projesi hariç 10,3) milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide genel yönetim giderleri 2019 yılında 9,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Net faiz giderleri ise 2019 yılında 111 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Operasyonel Performans

- Şirket portföyünde bulunan 31 Aralık 2019 itibarıyla Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %69 Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama doluluk oranı %60 ve tüm oteller' in ortalama doluluk oranı da bir önceki yıla göre %1,4 artarak %66,8 olarak gerçekleşmiştir.
- 31 Aralık 2019 itibarıyla Türkiye'de faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 36 avro, Rusya'da faaliyet gösteren otellerin ortalama oda fiyatı 41 avro ve tüm otellerin ortalama oda fiyatı da 37 avro olarak gerçekleşmiştir.
- Konsolide kira gelirleri 2018 yılına göre %12 artarak 109,4 milyon TL' ye yükselmiştir.

31 Aralık 2019 itibarıyla bölgesel Hasılat, FAVÖK, Net Borç, Çalışan Sayısı ve Otel Kira Geliri değerlerindeki değişim

| 2019 (milyon TL) | Hasılat | FAVÖK | Net Borç |
|------------------|--------------|--------------|----------------|
| Türkiye | 428,6 | 104,5 | 907,3 |
| KKTC | 30,8 | 29,2 | 85 |
| Rusya | 22,5 | 14,8 | 345,5 |
| Konsolide | 481,9 | 148,5 | 1.337,8 |

| Çalışan Sayısı | 2018 | 2019 | Değişim (%) |
|------------------|-----------|-----------|-------------|
| Türkiye | 10 | 10 | - |
| Rusya | 11 | 11 | - |
| Konsolide | 21 | 21 | - |

| Her Şey Dâhil Oda Başına Gelir (TL) | 2018 | 2019 | Değişim (%) |
|--|------------|------------|-------------|
| Türkiye - Toplam Ibis | 115 | 142 | 24 |
| Türkiye - Toplam Novotel | 270 | 331 | 23 |
| Türkiye - Toplam Ibis&Novotel | 165 | 303 | 23 |
| Rusya - Toplam Ibis | 217 | 222 | 3 |
| Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel | 178 | 208 | 17 |

| Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) (TL) | 2018 | 2019 | Değişim (%) |
|--|------------|------------|-------------|
| Türkiye - Toplam Ibis | 142 | 167 | 17 |
| Türkiye - Toplam Novotel | 291 | 343 | 18 |
| Türkiye - Toplam Ibis&Novotel | 192 | 226 | 18 |
| Rusya - Toplam Ibis | 255 | 262 | 3 |
| Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel | 207 | 234 | 13 |

| Doluluk Oranları (%) | 2018 | 2019 | Değişim (%) |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Türkiye - Toplam Ibis | 65,1 | 67,5 | 2,4 |
| Türkiye - Toplam Novotel | 69,0 | 71,9 | 2,9 |
| Türkiye - Toplam Ibis&Novotel | 66,4 | 68,9 | 2,6 |
| Rusya - Toplam Ibis | 62,8 | 60,5 | -2,3 |
| Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel | 65,4 | 66,8 | 1,3 |

| Kira Geliri (milyon TL) | 2018 | 2019 | Değişim (%) |
|-------------------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Türkiye - Toplam Ibis | 18,3 | 23,1 | 26 |
| Türkiye - Toplam Novotel | 26,5 | 33,0 | 24 |
| Türkiye - Toplam Ibis&Novotel | 44,9 | 56,1 | 25 |
| Rusya - Toplam Ibis | 22,8 | 18,9 | -17 |
| Türkiye&Rusya - Toplam Ibis&Novotel | 67,7 | 75,1 | 11 |
| Ana Toplam* | 98,1 | 109,4 | 12 |

* KKTC Merit Park Otel, Samara Ofis kiralari ile Yaroslavl, Eskişehir ve Akfen Karaköy dükkânlarına ait kira gelirleri dahildir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL) | 2018 | 2019 | Değişim (%) |
|--|--------------|--------------|-------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 2.046 | 2.364 | 16 |
| Arsa Kiraları | 50 | 51 | 0,02 |
| Toplam | 2.096 | 2.415 | 16 |

| Faal Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (milyon TL) | 2018 | 2019 | Değişim (%) |
|--|--------------|--------------|-------------|
| Türkiye | 1.139 | 1.360 | 19 |
| KKTC | 404 | 491 | 22 |
| Rusya | 503 | 513 | 2 |
| Konsolide | 2.046 | 2.364 | 16 |

İlişkili taraflarla işlemler

| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akfen Holding A.Ş. | - | 538.950 |
| Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. | 45.031.689 | 19.484.334 |
| Toplam | 45.031.689 | 20.023.284 |

| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Akfen Holding A.Ş. | 7.438.777 | - |
| Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. | 490.683 | - |
| Toplam | 7.929.460 | - |

| Satış ve Pazarlama Gideri | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. | 5.227.821 | - |

| Tamamlanmamış konut hak edişleri (Bulvar Loft) | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. | 96.831.504 | - |

| Kira giderleri | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2019 |
|----------------|----------------|----------------|
| Hamdi Akın | 202.052 | 263.445 |

Net Aktif Değer

Şirket net aktif değeri 31 Aralık 2019 itibarıyla 1.048 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

| Portföy Tablosu (Milyon TL) | 2018 | 2019 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Faal Oteller | | |
| Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu | 221 | 268 |
| Novotel Trabzon | 149 | 143 |
| Novotel ve Ibis Otel Gaziantep | 58 | 74 |
| Ibis Otel Esenyurt | 60 | 69 |
| Novotel ve Ibis Otel Kayseri | 51 | 65 |
| Ibis Otel Bursa | 45 | 48 |
| Ibis Otel İzmir | 52 | 63 |
| Ibis Otel Adana | 56 | 60 |
| Ibis Otel Ankara Airport | 61 | 81 |
| Ibis Otel Eskişehir | 13 | 13 |
| Ibis Otel Tuzla | 88 | 85 |
| Tamamlanan Projeler | | |
| Bulvar Loft | 147 | 2 |
| İştirakler | 607 | 809 |
| Para & Sermaye Piyasası Araçları | 1 | 25 |
| Toplam Portföy Değeri | 1.608 | 1.805 |
| Diğer Aktifler & Alacaklar | 137 | 147 |
| Borçlar | 929 | 904 |
| Net Aktif Değer | 817 | 1.048 |

Gayrimenkul Değerleme Raporu Sonuçları

Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri 268.400.000 TL (40.355.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Novotel Trabzon

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak

değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak 142.980.000 TL (21.500.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Otel vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan 73.592.500 TL (11.065.000 EUR) Pazar değeri takdir edilmiştir.

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Otel vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan 64.715.000 TL (9.730.000 EUR) pazar değeri takdir edilmiştir.

Ibis Otel Adana

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün “Otel” vasıflı olmasından dolayı bölgede yapılan pazar araştırmasında benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelirleri ve 2 no.lu bağımsız bölüm için yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu 1 no.lu bağımsız bölümün gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu’na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan 59.615.000 TL (8.965.000 EUR) pazar değeri takdir edilmiştir.

Ibis Otel Eskişehir

Otel, restoran vasıflı konu taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, restoran mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu’na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden otel için gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Buna bağlı olarak değeri 13.300.000 TL (2.000.000 EUR) şekilde takdir edilmiştir.

Ibis Otel Bursa

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak

pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri 47.625.000 TL (7.160.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Ibis Otel Esenyurt

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri 69.285.000 TL (10.415.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Ibis Otel Tuzla Projesi

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır. Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak

hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri 85.380.000 TL (12.835.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Ibis Otel Ankara Airport

Otel vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde 29 edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri 81.055.000 TL (12.185.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Ibis Otel İzmir Alsancak

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. - Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde

ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri 63.220.000 TL (9.505.000 EUR) olarak takdir edilmiştir.

Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları

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

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

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

Firmanın Özkaynak yöntemine göre değeri bulunurken, Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2019 tarihli 2019_AKFENGYO_001 numaralı raporunda belirlenen değere göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi Firma tarafından revize edilmiş ve tarafımıza iletmış olduğu 31.12.2019 tarihli bilançosu dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2019 bilançosuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 246.404.000 TL (37.050.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

| (Bin TL) | 2019 |
|-----------------------------|---------|
| Hazır Değerler | 51 |
| Ticari Alacaklar (net) | 6.021 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 5.053 |
| Toplam Dönen Varlıklar | 11.125 |
| Maddi Duran Varlıklar (net) | 404.526 |
| Diğer Duran Varlıklar | 10.216 |
| Toplam Duran Varlıklar | 414.742 |
| AKTİF TOPLAMI | 425.867 |
| Anapara Taksitleri | 15.449 |
| Ortaklara Borçlar | 27.168 |
| Toplam Kısa Vadeli Borçlar | 42.617 |

| | |
|----------------------------|---------|
| Finansal Borçlar | 85.817 |
| Diğer U.V. Borçlar | 51.030 |
| Toplam Uzun Vadeli Borçlar | 136.847 |
| Ödenmiş Sermaye | 121.000 |
| Kar Yedekleri | 45.003 |
| Dönem Kar/Zararı | 80.401 |
| Özsermaye Değeri | 246.404 |

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

Akfen GT faaliyetinin temel dayanağı, sahip olduğu gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri olup, değer tespitinde “Özkaynak Yöntemi” kullanılmıştır.

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

31 Aralık 2019 bilançosuna göre Firmanın Net Aktif Değeri 759.897.000 TL (114.260.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

| (Bin TL) | 31.12.2019 |
|-------------------------------------|-------------------|
| Hazır Değerler | 8.563 |
| Ticari Alacaklar (net) | 12.425 |
| Stoklar | 292 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 10.349 |
| Toplam Dönen Varlıklar | 31.629 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 1.409.952 |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar (net) | 11 |
| Şerefiye | 39.510 |
| Diğer Maddi Olmayan Dur. Var. (net) | 37 |
| Diğer Duran Varlıklar | 148.263 |
| Toplam Duran Varlıklar | 1.597.773 |
| AKTİF TOPLAMI | 1.629.402 |
| Anapara Taksitleri | 62.923 |
| Ticari Borçlar | 71.373 |
| Kıdem Tazminat Karşılığı | 277 |
| Diğer Kısa Vadeli Borçlar | 9.045 |
| Toplam Kısa Vadeli Borçlar | 143.618 |
| Finansal Borçlar | 560.628 |
| Diğer U.V. Borçlar | 165.259 |
| Toplam Uzun Vadeli Borçlar | 725.887 |
| Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Borçlar | 869.505 |
| Özsermaye Değeri | 759.897 |

Akfen GYO Değerleme Raporu Özetleri

| TL | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Faal Oteller | | |
| Novotel ve Ibis Otel İstanbul | 221.000.000 | 268.400.000 |
| Novotel Trabzon | 148.950.000 | 142.980.000 |
| Novotel ve Ibis Otel Gaziantep | 57.700.000 | 73.592.500 |
| Ibis Otel Esenyurt | 59.625.000 | 69.285.000 |
| Novotel ve Ibis Otel Kayseri | 50.862.500 | 64.715.000 |
| Ibis Otel Bursa | 44.865.000 | 47.625.000 |
| Ibis Otel Alsancak | 52.330.000 | 63.220.000 |
| Ibis Hotel Adana | 56.295.000 | 59.615.000 |
| Ibis Otel Ankara Airport | 60.800.000 | 81.055.000 |
| Ibis Otel Eskişehir | 13.250.000 | 13.300.000 |
| Ibis Otel Tuzla | 87.940.000 | 85.380.000 |
| Ibis Otel Yaroslavl | 67.743.638 | 66.762.628 |
| Ibis Otel Samara | 78.239.201 | 80.193.196 |
| Ibis Otel Kaliningrad | 94.159.344 | 84.896.664 |
| Ibis Otel Moskova | 226.259.588 | 239.840.232 |
| Samara Ofis | 36.843.882 | 41.563.980 |
| Bağlı Ortaklılar | | |
| Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş. | 574.051.000 | 759.897.000 |
| Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş. | 166.003.000 | 246.404.000 |

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranları %8-%10 (31 Aralık 2018: %9-%11) aralığındadır.

Portföy Sınırlamaları

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

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler | | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2019 |
|---|--|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (b) | 678.494 | 24.601.022 |
| B | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (a) | 1.029.638.355 | 1.007.618.732 |
| C | İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 145.079.312 | 195.829.312 |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| | Diğer varlıklar | | 107.873.943 | 111.298.238 |
| D | Toplam varlıklar (aktif toplamı) | III-48.1. Md. 3 / (p) | 1.283.270.104 | 1.339.347.304 |
| E | Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | 799.673.599 | 844.612.026 |
| F | Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1. Md. 31 | 29.278.438 | 36.401.445 |
| G | Finansal kiralama borçları | III-48.1. Md. 31 | - | - |
| H | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| I | Özkaynaklar (Net aktif değer) | III-48.1. Md. 31 | 354.533.880 | 434.985.357 |
| | Diğer kaynaklar | | 98.024.983 | 23.348.476 |
| D | Toplam kaynaklar | III-48.1. Md. 3 / (p) | 1.283.270.104 | 1.339.347.304 |

| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2019 |
|---|---|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A 1 | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1. Md. 24/(b) | - | - |
| A 2 | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı | III-48.1. Md. 24/ (b) | 647.630 | 24.573.703 |
| A 3 | Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24/ (d) | - | - |
| B 1 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24/ (d) | - | - |

| | | | | |
|----------------------|---|---------------------------|-------------|-------------|
| B 2 | Atıl tutulan arsa / araziler | III-48.1. Md. 24/ (c) | - | - |
| C 1 | Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24/ (d) | - | - |
| C 2 | İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28/1 (a) | - | - |
| J | Gayri nakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | 292.529.041 | 322.828.305 |
| K | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22/(e) | - | - |
| L | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1. Md. 22/ (I) | - | - |

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Önceki Dönem | Cari 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) | %80,24 | %75,23 | >%51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1. Md. 24/ (b) | %11,36 | %16,46 | <%50 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md. 24/ (d) | %11,31 | %14,62 | <%50 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler | III-48.1. Md. 24/ (c) | %0,00 | %0,00 | <%20 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | III-48.1. Md. 28/1(a) | %0,00 | %0,00 | <%10 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | III-48.1. Md. 31 | %316,07 | %276,75 | <%500 |
| 8 | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | %0,05 | %1,83 | <%10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1. Md. 22 / (I) | %0,00 | %0,00 | <%10 |

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 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 02 Ocak 2019 tarihinde 30643 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 ç 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.

Kurumsal Yönetim

İnsan Kaynakları

Akfen GYO, yönetim anlayışındaki dinamizmi insan kaynakları uygulamalarına da yansıtarak Şirket'in kurumsal yapısına ve hedeflerine uygun stratejileri hayata geçirmektedir. Her çalışana, sahip olduğu yetkinliklere uygun bir pozisyonda, kişisel ve profesyonel becerilerini geliştirebileceği bir iş ortamı sunmak, Akfen GYO'nun insan kaynakları politikasında öncelikli hedefleri arasındadır.

Akfen GYO'nun insan kaynakları politikasını aşağıdaki ilkeler çerçevesinde oluşturmuştur:

- İşe alım, eğitim ve gelişim, ücretlendirme ve kariyer planlamasında eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir.
- İşe alımlara ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve uygulamada bu kriterlere uyulmaktadır.
- Gelişim ve terfi konularında çalışanlara eşit davranılmakta; çalışanların bilgi, beceri ve deneyimlerini arttırmalarına yönelik gelişim politika ve planları oluşturulmaktadır.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları, performans değerlendirme ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenmekte ve çalışanlarla paylaşılmaktadır.
- Çalışanlarla ilişkiler Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler Bölümü tarafından yürütülmekte olup çalışanlar arasında herhangi bir ayırım yapılmamaktadır.

Çalışanların eğitim durumuna göre dağılımı

| Şirket | Kişi Sayısı | Yüksek Lisans | Üniversite Mezunu | Önlisans | Lise Mezunu |
|-------------------------------|-------------|---------------|-------------------|----------|-------------|
| Akfen GYO | 9 | 1 | 5 | - | 3 |
| RHI, RPI, HDI Ve Adi Ortaklık | 12 | 1 | 9 | - | 2 |

Akfen GYO, bu ilkeler ile çalışanların yüksek motivasyonu için dinamik, şeffaf ve gelişimi destekleyen bir çalışma ortamını yaratmayı amaçlamaktadır. Yaşam boyu öğrenmenin önemine inanan Şirket, çalışanlarına kişisel ve profesyonel eğitimlerini sürdürebilmeleri için fırsatlar sunmaktadır. Kurum içi ve dışında düzenlenen eğitim programları ile çalışanlar, bir yandan mevcut görevlerini başarıyla yerine getirirken bir yandan da kendilerini geliştirebilmektedirler.

Personel ihtiyaçlarının karşılanmasında önceliği mevcut insan kaynağına veren Akfen GYO, fırsat eşitliğinin ve tarafsızlığın geçerli olduğu, performans değerlendirme sonuçlarının esas alındığı bir şirket içi kariyer planlama süreci yürütmektedir. Şirket içi kariyer düzenlemelerinde çalışanların yenilik ve değişimlere açıklığı, kendilerini kişisel ve mesleki açıdan geliştirme konusundaki motivasyonları ve başarı odaklılıkları etkili olmaktadır.

Akfen GYO, başarıyla uyguladığı insan kaynakları stratejileri neticesinde, kurumsal hedefleri bireysel hedefleriyle özdeşleştirebilen, sorumluluklarını yüksek motivasyonla yerine getiren, takım ruhuna sahip, etik değerlere ve sosyal sorumluluğa inanan bir çalışan profile

kavuşmaktadır. 2019 sonu itibarıyla Akfen GYO çalışanlarının sayısı 9, bağlı ortaklıklarda çalışan sayısı ise 12 olmak üzere toplam çalışan sayısı 21'dir.

Akfen GYO, Şirket'in misyon ve vizyonunu desteklerken çağdaş değerlere de uyum sağlayan insan kaynakları politikalarını 2019 yılında da sürdürecektir.

Risk Yönetimi

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. [Deloitte]'nin danışmanlık desteği ile Riskin Erken Saptanması çalışmaları 2012 yılı içerisinde nihai hale getirilerek Risk Yönetimi El Kitabı Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Risk Yönetimi El Kitabı'ndan yer alan esasların, Denetimden Sorumlu Komite'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır. İlgili Risk Yönetimi El Kitabı, Şirket'in rapor ekinde yer almaktadır.

Şirket, 25 Nisan 2013 tarih ve 2013/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi'nce yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine karar vermiştir. Komite, kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Grubun varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik iki ayda bir olmak üzere potansiyel risklerle ilgili hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmakta olup 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in mali yapısı, finansal pozisyonu ve performansı değerlendirilmiş, sermayenin karşılıksız kalması ya da Şirket'in borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

Denetimden Sorumlu Komite,

Şirket'in;

- 01.01.2019 - 31.03.2019 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 10.05.2019 tarihinde, ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu onaylanmıştır.
- 01.01.2019 - 30.06.2019 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 07.08.2019 tarihinde, ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu onaylanmıştır.
- 01.01.2019 - 30.09.2019 hesap dönemine ait sınırlı denetimden geçmemiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 11.11.2019 tarihinde, ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu onaylanmıştır.

- 01.01.2019 - 31.12.2019 hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 17.02.2020 tarihinde, ilgili Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ile uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide ve bireysel finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu onaylanmıştır.

2019 yılı bağımsız inceleme ve denetim çalışmalarının içeriği ve bağımsız denetim şirketinin denetim kapsamında incelediği önemli konuların görüşüldüğü toplantı 14.02.2020 tarihinde yapılmıştır.

Riskin Erken Saptanması Sistemi Ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara" ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu Esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 378 inci maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite 3 üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak- 31 Aralık 2019 döneminde Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Sonuç

Yürüttüğümüz denetim sonucunda, aşağıdaki paragrafta belirtilen husus dışında, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378 inci maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Riskin erken saptanması komiteleri, TTK'nın 378. maddesi uyarınca yönetim kuruluna her iki ayda bir durum değerlendirmesi yaptığı raporunu sunmak ile yükümlü olup, Şirket'in riskin erken saptanması komitesi 2019 yılı içerisinde yönetim kuruluna yedi kez rapor sunmuştur.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Kâr Dağıtım Politikası

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 25.02.2011 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu Kararı ile "Şirketimizin genel kârlılık durumunu dikkate alarak 2012 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir kârın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi" esasına dayanan bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr Dağıtım Politikası, Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. 2018 yılı dağıtılabilir dönem kârı bulunmadığından 2019 yılında gerçekleşen Genel Kurul'da kâr dağıtımının mümkün olmadığına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Şirketimizin Kâr Dağıtım Politikası, Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Devlet Teşvik ve Yardımları

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grubun 31 Aralık 2008 tarihine kadar KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 oranında yatırım teşviki bulunmaktadır.

Bağlılık Raporu

Sonuç

Şirketimiz, doğrudan Akfen Holding A.Ş. ,dolaylı olarak da Akfen Holding A.Ş. şirketler topluluğuna üye bir şirket olup, bahis konusu şirketler topluluğuna bağlı şirketlerle ticari ilişkilerimiz mevcuttur. Ancak, hakim şirketle, hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirilmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan işlemler göz önüne alındığında 2019 faaliyet yılında herhangi bir zarar bulunmamaktadır, hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesi söz konusu değildir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199 uncu maddesi gereğince Şirketimiz Yönetim Kurulu, hakim şirketle ve hakim şirkete bağlı bir şirketle olan ilişkileri hakkında düzenlediği bağlılık raporunda aşağıdaki beyanı vermiştir.

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 faaliyet yılında yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, hakim şirketin yönlendirilmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan hukuki işlemler de 2019 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan, tüm önlemler değerlendirilmiştir.

2019 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemde dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını ve menfaat temin edilmediğini hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesinin söz konusu olmadığını beyan ederiz.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Bölüm I- Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Akfen GYO"), 2019 yılı döneminde, Seri: II- 17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden uygulanması zorunlu tüm ilkelere uymaktadır.

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

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

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

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

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

Şirketimizin 17.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca;

1. Kurumsal Yönetim Komitesine, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adnan Aydoğan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Ertürk ve (Finans Uzman Yardımcısı) Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Mehmet Aldırmaz'ın atanmasına, Halil Eroğlu'nun Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,
2. Kurumsal Yönetim Komitesinin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi olarak da görev yapmasına,

3. Denetimden Sorumlu Komiteye, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adnan Aydoğan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Ertürk'ün atanmasına, Ahmet Ertürk'ün Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak görev yapmasına,
4. Riskin Erken Saptanması Komitesine, 1 (bir) yıl süreyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Halil Eroğlu, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi Pelin Akın'ın atanmasına, Halil Eroğlu'nun Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,

karar verilmiştir.

Şirketimizin 27.05.2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca;

Şirketimiz yatırımcı ilişkileri yöneticisi olarak görev yapan Mehmet Aldırmaz'ın şirketimizden ayrılması nedeniyle görev ve yetkilerinin iptaline, Mehmet Aldırmaz'ın yerine "Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi" olarak atanan Ayşegül Yılmaz'ın Mehmet Aldırmaz'ın görev süresini tamamlamak üzere (17.04.2020 tarihine kadar) Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak seçilmesine

karar verilmiştir.

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

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporumuz, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda <https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a141733b56014183c1c6ed426e> ve ilgili raporlara ulaştıracak link şirketimizin internet sitesinde www.akfengyo.com.tr pay sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

Bölüm II - Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

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

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

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

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

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

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin erişim bilgileri www.akfengyo.com.tr adresli internet sitesinde ve çalışma raporlarında yayımlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne her türlü istek ve soru için gyoyatirimci@akfengyo.com.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

2019 yılı içinde mevcut ve potansiyel yatırımcılar ile görüşmeler yapılmıştır. Yatırımcılar, pay sahipleri ve analistler ile Şirketimizin faaliyet sonuçları, performansı ve diğer gelişmeler konusunda gelen talepler üzerine yüz yüze görüşmelerde bulunulmuş ayrıca telefon ile arayan bireysel yatırımcılarımızın soruları cevaplanmıştır. Ayrıca Genel Kurul kararı uyarınca Geri Alım Programı yürütülmüştür.

2.2 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

Pay sahiplerinden gelen çok sayıda yazılı ve sözlü bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün gözetiminde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı düzenlemeleri dâhilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi alma haklarının genişletilmesi amacına yönelik olarak, hakların kullanımını etkileyebilecek her türlü bilgi güncel olarak internet sitemizde pay

sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. İnternet sitemizdeki tüm bilgiler yerli ve yabancı pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde sunulmaktadır.

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

Şirketimize 2019 yılı içerisinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

2019 yılında, Şirketimizin 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 16.04.2019 tarihinde, saat 14.00 'da Şirket merkezinde bulunan Toplantı Salonu'nda yapılmıştır. 2019 yılında herhangi bir olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

Söz konusu 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin olarak;

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 21 Mart 2019 tarih ve 9792 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 184.000.000.-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin, 139.452.823.-TL'lik hissesine tekabül eden 139.452.823 adet B Grubu hissenin 230.011 adedi asaleten, 139.222.812 adet hissenin vekâleten toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

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

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

Ayrıca 2019 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırın toplam tutarı 500.000.-TL olarak belirlenmesi hususu katılanların oybirliği ile kabul edilmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

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

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

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

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

2.5. Kar Payı Hakkı

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

Kâr payı dağıtımında pay grupları arasında imtiyaz yoktur.

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

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

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

2018 yılı dağıtılabilir dönem karı bulunmadığından Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

2.6. Payların Devri

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

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'ne göre; halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Bölüm III - Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

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

“Yatırımcı İlişkileri Bölümü” ile ilgili tüm konular www.akfengyo.com.tr internet sitesinde yer almaktadır.

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

Şirketimiz tarafından kamuya açıklanmış olan bilgilere internet üzerinden erişim imkanı bulunmaktadır. www.akfengyo.com.tr internet sitesinde aşağıdaki bilgiler yer almaktadır:

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

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

3.2. Faaliyet Raporu

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

Faaliyet raporları Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen tüm hususlar dikkate alınarak hazırlanmakta ve ek olarak yıllık faaliyet raporlarında, gerek TTK düzenlemeleri, gerek SPK mevzuatında yer alan düzenlemeler ve gerekse de Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkarılan ve 03.01.2014 tarih ve 28871 numaralı Resmi Gazete’de yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca yer alması bilgilere gereken yer verilmektedir.

Bölüm IV - Menfaat Sahipleri

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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

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

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

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

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model veya mekanizma oluşturulmamıştır.

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

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

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz insan kaynakları politikası ana esasları aşağıda özetlenmiştir:

- Temel İnsan Kaynakları politikamız, işin gerekleriyle çalışanların beceri ve yetkinliklerini buluşturarak insan kaynaklarını çağdaş ölçütlere göre ve herkese eşit fırsat ilkesiyle seçmek, geliştirmek, değerlendirmek ve yönetmektir.
- İnsan Kaynakları yönetimi, dinamik, gelişime açık ve yenilikçi bir ortam yaratarak çalışanların performanslarını artırmayı, kurumsal hedefleri bireysel hedeflere indirgemeyi böylece Şirket hedeflerine etkin ve verimli biçimde ulaşılmasını desteklemekle yükümlüdür.

- Çalışan profilimiz; değişim ve gelişime açık, başarı motivasyonu yüksek, ekip çalışmasına takım ruhuna inanan, kaynaklarını ve zamanı doğru kullanan ve aynı zamanda sosyal sorumluluk duyarlılığı yüksek insan kaynağıdır.
- Çalışanlar ile ilişkiler Genel Müdürü Yardımcısı (İnsan Kaynakları, Mali ve İdari İşler) Sayın Yusuf Anıl tarafından yürütülmektedir.
- Çalışma alanımızın temel dayanağını etik anlayışımız oluşturmaktadır. Ayrımcılıktan, mobbingten, kayırmacılıktan uzak; dürüst, şeffaf ve adil bir yaklaşımla huzurlu ve verimli bir çalışma ortamı oluşturulmaktadır. Çalışanlarımızdan bu konularda gelen herhangi bir şikâyet olmamıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin çalışan sayısı toplam 21'dir.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik Kurallar

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

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

Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz faaliyetlerinde sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı davranmaya azami derecede riayet etmekte ve kendi sektörü ile ilgili organizasyonlara destek vermektedir.

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

Bölüm V - Yönetim Kurulu

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

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

Buna göre:

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

Yönetim Kurulu ilk toplantısında, Yönetim Kurulu toplantılarına başkanlık etmek üzere, üyeleri arasından bir Başkan ve onun yokluğunda başkanlık etmek üzere bir Başkan Vekili seçer. Yönetim Kurulu'na 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim

İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklama yer almaktadır.

Şirket Ana Sözleşmemize uygun olarak belirlenen 2019 yılında görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerimizin ad ve soyadları aşağıda yer almaktadır.

- Hamdi Akın, Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza - İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- İbrahim Süha Güçsav, Yönetim Kurulu Başkan Vekili - İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- Sıla Cılız İnanç, Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- İrfan Erciyas, Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- Adnan Aydoğan - İcracı olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Halil Eroğlu - İcracı olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Ahmet Ertürk - İcracı olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketimiz dışında başka görev veya görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve/veya sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışındaki görevleri özgeçmişlerinde açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerimizin Özgeçmişleri

Yönetim Kurulu üyelerimizin özgeçmişleri faaliyet raporu içinde sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

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

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

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

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

- Yönetim Kurulu, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısıyla veya her bir Yönetim Kurulu Üyesi'nin Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep etmesiyle toplanabilir.
- Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini Yönetim Kurulu Başkanı belirler, Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul'un tespit edeceği aylık huzur hakkı alırlar. Bağımsız olmayan Yönetim Kurulu Üyelerine ücret ödenmemektedir.
- Yönetim Kurulu toplantı nisabı en az beş üyenin katılımı ile tesis edilir.

2019 yılı içerisinde Yönetim Kurulu toplam 16 kere toplanmıştır. Toplantılara tam katılım sağlanmış olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, 2019-2020 dönemi için toplam 46.000.000-TL limitli "Yönetici Sorumluluk Sigortası" yaptırılmıştır.

Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğin 1.3.7'nci maddesi ile Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muamelelerin ifası hususunda Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine yetki verilmesi istemi 16.04.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayından geçmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

Mevcut durumda, 16.04.2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 (üç)'ü bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere, Aday Gösterme Komitesi tarafından aday gösterilen toplam 9 (dokuz) kişi Yönetim Kuruluna 1 (bir) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiş olup Yönetim Kurulunun görev süresi 16.04.2020 tarihinde sona erecektir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas

sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

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

Bahse konu Yönetim İç Yönergesi (“İç Yönerge”), 13.01.2011 tarih ve 6102 sayılı TTK’nın 367 ve 371.maddeleri uyarınca; 30.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanmış ve 28.05.2015 tarihinde tescil edilerek 03.06.2015 tarih ve 8833 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İç Yönerge’de, A Grubu Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Proje Müdürlerinin görev, yetki ve sorumlulukları açık bir şekilde düzenlenmektedir.

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

İç Yönerge çerçevesinde;

- Sertac Fuad Karaağaoğlu, 01.10.2020 tarihine kadar Genel Müdür
- Yusuf Anıl, 01.10.2020 tarihine kadar Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak seçilmiştir.

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri aşağıda yer almaktadır:

- Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
 - Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri
 - Ahmet Ertürk, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
 - Adnan Aydoğan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
 - Ayşegül Yılmaz, Finans Uzman Yardımcısı ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

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

- Denetimden Sorumlu Komite Başkanı
 - Ahmet Ertürk, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Denetimden Sorumlu Komitesi Üyeleri
 - Adnan Aydoğan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
 - Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

- Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
 - Halil Eroğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri
 - Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi
 - Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Üyesi

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

2.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Misyon

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

Vizyon

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

Stratejik Perspektif

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

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

Kurumsal Politika

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

Prensipier

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

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

Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ve Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ilgili, <https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a141733b56014183c1c6ed426e> bölümde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

5.6. Mali Haklar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde bağımsız üye olarak görev yapan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne üyelik zaman yatırımı ve gereklerini yerine getirebilmeleri için belirlenen bir miktarda ücret ödenmektedir. 2018 yılı faaliyetleri için yapılan 16.04.2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ayrı ayrı aylık net 5.000,00-TL ücret ödenmesine, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel Kurul tarafından karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince 16.04.2019 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul'da Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" kapsamında yapılan ödemeler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, lehlerine teminat verilmesi gibi işlemler söz konusu sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Paylarının Geri Alım Programı

16.04.2019 tarihli olağan genel kurul toplantısında kabul edildiği şekli ile aşağıda verilmiştir.

Geri Alımın Amacı

11 Mayıs 2011 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlayan hisselerimizin fiyatının, halka arz fiyatının altında olması, Borsa İstanbul A.Ş.'de oluşan değerlerin Şirketimizin faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmaması ve fiyat dalgalanmalarını azaltmak üzere mevcut piyasa koşulları değerlendirilerek Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören hisselerimizin gerek görüldüğü takdirde geri alım yapılabilmesi ve bu kapsamda Genel Kurul'dan pay geri alımı için alınan yetki ile önümüzdeki dönemde borsada oluşacak fiyat hareketlerinin takip edilmesi ve koşullar gerektirdiğinde Şirketimizin kendi hisselerini satın alabilmesi amaçlanmaktadır.

Geri Alım Programının Uygulanacağı Süre

Otuz altı (36) ay

Geri Alınabilecek Azami Pay Sayısı

Şirketin paylarının yasal mevzuatın izin verdiği azami oranının geri alınması öngörülmüştür. Şirket Sermayesinin %10'una karşılık gelen rakama kadar, yasal mevzuat hükümleri çerçevesinde geri alım yapılabilir. Bu süre içerisindeki mevzuat değişikliği veya sermaye arttırılması halinde artan sermaye ve değişen mevzuat uyarınca işlem yapılır.

Geri alıma konu azami pay sayısına ulaşılmasını takiben program sonlandırılacaktır.

Geri Alım İçin Ayrılan Fonun Toplam Tutarı ve Kaynağı

Geri alım için Şirket kaynakları ve faaliyetlerinden sağlanan gelirden yaratılacak 35.466.000 TL fon tutarı belirlenmiştir.

Geri alınan payların nominal değeri, daha önceki alımlar dahil çıkarılmış sermayenin %10'unu aşamaz. Geri alınan paylardan program süresince elden çıkarılanlar bu oranın hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınmaz.

Geri alınan payların toplam bedeli, kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşamaz.

Payların Geri Alımı İçin Alt ve Üst Fiyat Limitleri

Payların geri alımlarında alt fiyat limiti 0 (sıfır), üst fiyat limiti ise 2,50 TL (İki Türk Lirası Elli Kuruş)'dir.

Genel Kurul'dan Talep Edilen Yetki Süresi ve İşlem Prosedürü

Şirketimiz Yönetim Kurulu'na üç (3) yıl süre ile yetki verilmiştir.

Genel Kurulumuz tarafından kendisine yetki verildiği tarihi takip eden üç (3) yıl boyunca, Şirketimiz Yönetim Kurulu pay geri alımı ve alınan payların elden çıkartılması ile mevzuat uyarınca gereken işlemlerin yapılması konusunda yetkilidir. Bu yetki süresi içerisinde kalmak üzere, Yönetim Kurulumuz daha kısa süreli bir veya daha fazla geri alım programı gerçekleştirebilir.

Yönetim Kurulumuz, üç (3) yıllık yetki süresi boyunca, biten bir geri alım programı sonrasında, tekrar bir geri alım programı başlatmaya karar verebilir. Bu takdirde yukarıdaki prosedür tekrarlanır.

Yönetim Kurulumuz geri alınan payların tamamını elden çıkartmaksızın satışları sonlandırmaya ve yeni bir geri alım programı başlatmaya yetkilidir.

Alımlar İçin Yetkilendirme

Alımlar için Şirketimiz personeli Sayın Sertac Fuad Karaağaoğlu yetkilendirilmiştir.

Geri Alınmış ve Halen Elden Çıkarılmamış Olan Payların Sayısı, Sermayeye Oranı ve Bir Önceki Programın Sonuçları*

Geri alınmış ve halen elden çıkarılmamış olan payların sayısı: 4.218.000

Sermayeye Oranı: %2,29

Şirketimiz tarafından, ilgili mevzuat kapsamında daha önce herhangi bir geri alım yapılmamıştır.

Yıllık En Düşük, En Yüksek ve Ağırlıklı Ortalama Pay Fiyatı Bilgisi

13.03.2019 itibarıyla, yıllık;

en düşük pay fiyatı: 1,30 TL

en yüksek pay fiyatı: 2,51 TL

ortalama pay fiyatı: 1,79 TL

Son 3 Aydaki En Düşük, En Yüksek ve Ağırlıklı Ortalama Pay Fiyatı Bilgisi

13.10.2019 itibarıyla, son üç aydaki;

en düşük pay fiyatı: 1,41 TL

en yüksek pay fiyatı: 1,91 TL

ortalama pay fiyatı: 1,70 TL

İlişkili Tarafların Geri Alım İşleminde Sağlayacağı Faydalar

Yoktur.

Program Kapsamında Varsa Geri Alımda Bulunabilecek Bağlı Ortaklıklara İlişkin Bilgiler

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.

Geri Alım Programı Çerçevesinde Yapılan kümülatif alımlar

Kümülatif alım bilgileri aşağıda sunulmaktadır.

| 31.12.2019 İtibariyle Sahip Olunan Payların Nominal Tutarı (TL) | 31.12.2019 İtibariyle Kümülatif İşlem Tutarı (TL) | İşlem Sonrası Sahip Olunan Payların Şirket Sermayesi İçindeki Payı (%) | Ağırlıklı Ortalama Fiyatı |
|--|--|---|--------------------------------------|
| 6.233.384 TL | 9.991.969.09 TL | 3.39% | 1,60 |

Kamuya Yapılacak Bildirimler

Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan geri alım programı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantısı tarihinden en az üç hafta önce Şirket tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin www.akfengyo.com.tr web sitesinde yayımlanır.

Genel Kurulun onayına sunulmuş bir geri alım programında genel kurul tarafından herhangi bir değişiklik yapılması durumunda değiştirilmiş program, genel kurul tarihini izleyen ilk iş günü ortaklık tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır.

Program uyarınca geri alım işlemlerine başlanmadan iki iş günü önce, Şirket tarafından, geri alım yapılması planlanan dönemin başlangıç ve bitiş tarihleri, geri alıma konu payların nominal tutarı ile sermayeye oranına ilişkin özel durum açıklaması yapılır.

Şirket tarafından geri alım programı çerçevesinde gerçekleşen her bir işlem için, işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, program çerçevesinde daha önce geri alınan payların nominal tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılır.

Daha önceki alımlar dahil, geri alınan payların elden çıkarılması durumunda Şirket tarafından; işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, kalan payların sermaye oranını, gerçekleşen kazanç/kayıp tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihi hususlarını içeren bir özel durum açıklaması yapılır.

Şirket tarafından; geri alım yapılması planlanan sürenin bitmesini, programın sona ermesini ve program kapsamında planlanan geri alımların tamamlanmasını izleyen üç iş günü içerisinde geri alınan paylar için ödenmiş olan azami ve ortalama bedel, geri alımın maliyeti ile kullanılan kaynak, geri alınan toplam pay sayısı ve bu payların sermayeye oranı kamuya açıklanır. Şirket tarafından geri alınan payların program süresince elden çıkarılmış olması durumunda ek olarak aynı şekilde; elden çıkarılan payların toplam nominal tutarı, toplam kazanç/kayıp tutarı ile ortalama satış fiyatı, varsa alım satım konu paylara bağlı imtiyazlar ve işlem tarihleri açıklanır. Geri alım programı çerçevesinde gerçekleştirilen işlemlerin özeti mahiyetindeki bu bilgiler ayrıca ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.

Geri Alım Programı'na ilişkin diğer bilgiler

Geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayrılarak öz kaynaklar altında kısıtlanmış yedek olarak sınıflandırılır. Söz konusu ayrılan yedekler, geri alınan paylar satıldıkları veya itfa edildikleri takdirde geri alım değerlerini karşılaman tutarda serbest bırakılır.

İktisap edilen paylar genel kurulda toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.

Ekler

Ek 1: Akfen GYO 2019 Yılı SPK ve Faaliyet Raporu Sorumluluk Beyanları

Ek 2: Akfen GYO 2019 Yılı Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar

Ek 3: Akfen GYO 2019 Yılı Faaliyet Raporu Bağımsız Denetçi Raporu

**FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM
KURULU'NUN 17 ŞUBAT 2020 TARİH VE 2020/2 SAYILI KARARI
VE**

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

Şirketimizin 01.01.2019 - 31.12.2019 hesap dönemine ait denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 17.02.2020 tarihinde onaylanmış; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve SPK tarafından belirlenen formatlarla uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte bireysel ve konsolide finansal durum tablosu, bireysel ve konsolide kapsamlı gelir tablosu, bireysel ve konsolide nakit akış tablosu ve bireysel ve konsolide özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait yönetim kurulu faaliyet raporunun,

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

beyan ederim.

Saygılarımla,

AHMET ERTÜRK
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

**FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM
KURULU'NUN 17 ŞUBAT 2020 TARİH VE 2020/2 SAYILI KARARI
VE**

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

Şirketimizin 01.01.2019 - 31.12.2019 hesap dönemine ait denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 17.02.2020 tarihinde onaylanmış; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve SPK tarafından belirlenen formatlarla uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte bireysel ve konsolide finansal durum tablosu, bireysel ve konsolide kapsamlı gelir tablosu, bireysel ve konsolide nakit akış tablosu ve bireysel ve konsolide özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait yönetim kurulu faaliyet raporunun,

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

beyan ederim.

Saygılarımla,

ADNAN AYDOĞAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

**FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM
KURULU'NUN 17 ŞUBAT 2020 TARİH VE 2020/2 SAYILI KARARI
VE**

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

Şirketimizin 01.01.2019 - 31.12.2019 hesap dönemine ait denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 17.02.2020 tarihinde onaylanmış; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve SPK tarafından belirlenen formatlarla uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte bireysel ve konsolide finansal durum tablosu, bireysel ve konsolide kapsamlı gelir tablosu, bireysel ve konsolide nakit akış tablosu ve bireysel ve konsolide özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait yönetim kurulu faaliyet raporunun,

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

beyan ederim.

Saygılarımla,

ADNAN AYDOĞAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

**FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM
KURULU'NUN 17 ŞUBAT 2020 TARİH VE 2020/2 SAYILI KARARI
VE**

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

Şirketimizin 01.01.2019 - 31.12.2019 hesap dönemine ait denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 17.02.2020 tarihinde onaylanmış; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve SPK tarafından belirlenen formatlarla uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte bireysel ve konsolide finansal durum tablosu, bireysel ve konsolide kapsamlı gelir tablosu, bireysel ve konsolide nakit akış tablosu ve bireysel ve konsolide özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait yönetim kurulu faaliyet raporunun,

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

beyan ederim.

Saygılarımla,

SERTAÇ KARAAĞAOĞLU
Genel Müdür

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 31 ARALIK 2019
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANŞAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
İLE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un konsolide 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

| Kilit Denetim Konusu | Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı |
|---|--|
| <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve açıklanan önemli bilgiler</p> <p>Dipnot 2 ve 9'da açıklandığı üzere Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile konsolide finansal tablolarda gösterilen 2.363.854.200 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, Detaylar 9 no'lu notta açıklanmıştır.</p> <p>Yine dipnot 9'da açıklandığı üzere Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Kiralık araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal borçlanmalar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında oteller ve ofis binaları için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 9'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporunda kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve departman ve işletme giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa verileri ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dahil değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporunda kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, konsolide finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p> |

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 17 Şubat 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer'dir.

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

Seda Akkuş Tecer, SMMM
Sorumlu Denetçi

17 Şubat 2020
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

| | |
|---|-------------|
| KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU | 1-2 |
| KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | 3 |
| KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU | 4 |
| KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU | 5 |
| KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR | 6-70 |
| NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU | 6-7 |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR | 7-22 |
| NOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA | 23-24 |
| NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI | 25-26 |
| NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 27-28 |
| NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR | 30-31 |
| NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR | 32 |
| NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR | 32-33 |
| NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 33-35 |
| NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR | 35 |
| NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR | 36 |
| NOT 12 STOKLAR | 36 |
| NOT 13 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI | 36 |
| NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 37 |
| NOT 15 TAAHHÜTLER | 37-42 |
| NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR | 43 |
| NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER | 44 |
| NOT 18 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 44-45 |
| NOT 19 ÖZKAYNAKLAR | 45-47 |
| NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ | 47 |
| NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ | 47-48 |
| NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER | 48 |
| NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ | 49 |
| NOT 24 FİNANSMAN GİDERLERİ | 49 |
| NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ | 49-51 |
| NOT 26 HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(ZARAR) | 52 |
| NOT 27 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI | 53-55 |
| NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ | 56-67 |
| NOT 29 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR | 67-68 |
| NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR | 68 |
| EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ | 69-70 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

| VARLIKLAR | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
|--|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
| DÖNEN VARLIKLAR | | 71.088.090 | 183.109.299 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 5 | 25.589.571 | 993.485 |
| Kısa vadeli finansal yatırımlar | 5 | 7.574.011 | 6.250.498 |
| Ticari alacaklar | | 20.199.891 | 17.122.673 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 7 | 20.199.891 | 17.122.673 |
| Diğer alacaklar | | 84.504 | 258.375 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 8 | 84.504 | 258.375 |
| Stoklar | 12 | 2.767.634 | 146.957.087 |
| Peşin ödenmiş giderler | 17 | 1.419.718 | 992.512 |
| Diğer dönen varlıklar | 18 | 13.452.761 | 10.534.669 |
| DURAN VARLIKLAR | | 2.591.847.657 | 2.253.827.715 |
| Uzun vadeli finansal yatırımlar | 5 | 82.635.732 | 80.788.066 |
| Diğer alacaklar | | 42.181.028 | 35.419.707 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 8 | 42.181.028 | 35.419.707 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 9 | 2.415.094.949 | 2.096.928.047 |
| Maddi duran varlıklar | 10 | 50.398 | 70.959 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | 39.214 | 42.894 |
| - <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i> | 11 | 39.214 | 42.894 |
| Peşin ödenmiş giderler | 17 | 9.883.769 | 9.191.707 |
| Ertelenmiş vergi varlığı | 25 | 10.467.115 | 4.580.813 |
| Diğer duran varlıklar | 18 | 31.495.452 | 26.805.522 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 2.662.935.747 | 2.436.937.014 |

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

| | | <i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> | <i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> |
|--|--------------------------------|---|---|
| | Dipnot referansları | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
| KAYNAKLAR | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 189.083.484 | 258.829.504 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | | 155.376.391 | 135.536.556 |
| - <i>Banka kredileri</i> | 6 | 145.277.221 | 135.536.556 |
| - <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i> | 6 | 10.099.170 | - |
| Ticari borçlar | | 21.693.241 | 46.548.566 |
| - <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 4,7 | 20.023.284 | 45.031.689 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 7 | 1.669.957 | 1.516.877 |
| Diğer borçlar | | 10.014.604 | 28.512.435 |
| - <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i> | 4,8 | - | 7.929.460 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | 8 | 10.014.604 | 20.582.975 |
| Ertelenmiş gelirler | 17 | 1.560.610 | 46.167.388 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 438.638 | 263.885 |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i> | 16 | 438.638 | 263.885 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 15,18 | - | 1.800.674 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 1.514.308.541 | 1.434.111.666 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | | 1.349.314.418 | 1.253.430.591 |
| - <i>Banka kredileri</i> | 6 | 1.105.746.369 | 1.080.430.470 |
| - <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i> | 6 | 40.999.158 | - |
| - <i>İhraç edilmiş borçlanma araçları</i> | 6 | 202.568.891 | 173.000.121 |
| Diğer borçlar | | - | 49.825.483 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | 8 | - | 49.825.483 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 312.896 | 215.255 |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | 16 | 312.896 | 215.255 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 25 | 164.681.227 | 126.353.505 |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler | 15,18 | - | 4.286.832 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 959.543.722 | 743.995.844 |
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | 934.583.308 | 724.881.988 |
| Ödenmiş sermaye | 19 | 184.000.000 | 184.000.000 |
| Sermaye düzeltme farkları | 19 | 317.344 | 317.344 |
| Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları | 6,19 | 20.763.729 | 20.763.729 |
| Geri alınmış paylar (-) | 19 | (9.991.969) | (5.605.354) |
| Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi | | 53.748.727 | 53.748.727 |
| Paylara ilişkin primler | 19 | 58.880.000 | 58.880.000 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler | | 25.922.296 | (17.518.793) |
| - <i>Yabancı para çevrim farkları</i> | | 25.922.296 | (17.518.793) |
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | | 9.996.116 | 5.609.501 |
| - <i>Yasal yedekler</i> | 19 | 4.147 | 4.147 |
| - <i>Geri alınan paylara ilişkin yedekler</i> | 19 | 9.991.969 | 5.605.354 |
| Geçmiş yıllar karları | | 425.591.512 | 320.194.513 |
| Net dönem karı | | 165.355.553 | 104.492.321 |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 24.960.414 | 19.113.856 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 2.662.935.747 | 2.436.937.014 |

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

| KAR VEYA ZARAR KISMI | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
|---|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 1 Ocak – 31 Aralık 2019 | 1 Ocak – 31 Aralık 2018 |
| Hasılat | 20 | 481.931.135 | 98.124.335 |
| Satışların maliyeti (-) | 20 | (321.016.259) | (13.836.974) |
| BRÜT KAR | | 160.914.876 | 84.287.361 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 21 | (9.306.140) | (7.818.621) |
| Satış ve pazarlama giderleri (-) | 21 | (3.094.677) | (5.828.911) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 22 | 193.965.464 | 421.432.114 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 22 | (64.603) | (1.445.827) |
| ESAS FAALİYET KARI | | 342.414.920 | 490.626.116 |
| Finansman gelirleri | 23 | 91.855.563 | 124.065.421 |
| Finansman giderleri (-) | 24 | (230.975.579) | (454.675.786) |
| VERGİ ÖNCESİ KAR | | 203.294.904 | 160.015.751 |
| Dönem vergi gideri | | (31.980.662) | (57.352.346) |
| - Dönem vergi gideri | 25 | (2.887.946) | (1.574.934) |
| - Ertelenmiş vergi gideri | 25 | (29.092.716) | (55.777.412) |
| DÖNEM KARI | | 171.314.242 | 102.663.405 |
| Dönem Karının Dağılımı | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 5.958.689 | (1.828.916) |
| Ana ortaklık payları | | 165.355.553 | 104.492.321 |
| Net dönem karı | | 171.314.242 | 102.663.405 |
| Pay başına kazanç (Tam TL) | 26 | 0,90 | 0,57 |
| Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL) | 26 | 0,82 | 0,43 |
| DÖNEM KARI | | 171.314.242 | 102.663.405 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | | 43.328.958 | 12.749.497 |
| Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılacaklar | | 43.328.958 | 12.749.497 |
| Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir | | 43.328.958 | 12.749.497 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 214.643.200 | 115.412.902 |
| Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 5.846.558 | (1.795.389) |
| Ana ortaklık payları | | 208.796.642 | 117.208.291 |

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

| | Ödenmiş sermaye | Sermaye düzeltme farkları | Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları | Geri alınmış Paylar | Paylara ilişkin primler | Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler | Yabancı para çevrim farkları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Birikmiş karlar | | | Kontrol gücü olmayan paylar | Toplam özkaynaklar |
|---|--------------------|---------------------------|--|---------------------|-------------------------|---|---|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| | | | | | | | | | | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | |
| 1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler | 184.000.000 | 317.344 | - | (5.605.354) | 58.880.000 | 53.748.727 | (30.234.763) | 5.609.501 | 285.998.577 | 39.410.018 | 592.124.050 | 592.124.050 | 15.695.163 | 607.819.213 |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 39.410.018 | (39.410.018) | - | - | - |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | - | - | - | - | - | - | 12.715.970 | - | - | - | 104.492.321 | 117.208.291 | (1.795.389) | 115.412.902 |
| Bağlı ortaklıklarda kontrol kaybı ile sonuçlanmayan pay oranı değişikliklerine bağlı (azalış)/artış | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (5.214.082) | - | (5.214.082) | 5.214.082 | - |
| Pay sahiplerinin diğer katkıları (Not 6) | - | - | 20.763.729 | - | - | - | - | - | - | - | - | 20.763.729 | - | 20.763.729 |
| 31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler | 184.000.000 | 317.344 | 20.763.729 | (5.605.354) | 58.880.000 | 53.748.727 | (17.518.793) | 5.609.501 | 320.194.513 | 104.492.321 | 724.881.988 | 724.881.988 | 19.113.856 | 743.995.844 |
| 1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler | 184.000.000 | 317.344 | 20.763.729 | (5.605.354) | 58.880.000 | 53.748.727 | (17.518.793) | 5.609.501 | 320.194.513 | 104.492.321 | 724.881.988 | 724.881.988 | 19.113.856 | 743.995.844 |
| Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler (Not 2) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5.291.293 | - | 5.291.293 | - | 5.291.293 |
| Düzeltilmelerden Sonraki Tutar | 184.000.000 | 317.344 | 20.763.729 | (5.605.354) | 58.880.000 | 53.748.727 | (17.518.793) | 5.609.501 | 325.485.806 | 104.492.321 | 730.173.281 | 730.173.281 | 19.113.856 | 749.287.137 |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 104.492.321 | (104.492.321) | - | - | - |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | - | - | - | 43.441.089 | - | - | - | 165.355.553 | 208.796.642 | 5.846.558 | 214.643.200 |
| Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış | - | - | - | (4.386.615) | - | - | - | - | 4.386.615 | (4.386.615) | - | (4.386.615) | - | (4.386.615) |
| 31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler | 184.000.000 | 317.344 | 20.763.729 | (9.991.969) | 58.880.000 | 53.748.727 | 25.922.296 | 9.996.116 | 425.591.512 | 165.355.553 | 934.583.308 | 934.583.308 | 24.960.414 | 959.543.722 |

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

| | | <i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> | <i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> |
|--|--------------------------------|---|---|
| | Dipnot referansları | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 | 1 Ocak - 31 Aralık 2018 |
| A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Dönem karı | | 171.314.242 | 102.663.405 |
| Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler: | | | |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler | 20,21 | 29.195 | 45.198 |
| Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler | 22,24 | 14.928 | 194.917 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | 16 | 272.394 | 147.066 |
| Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler | 22 | (193.179.412) | (420.286.612) |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 23,24 | 110.786.792 | 87.330.075 |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler | | 10.807.278 | 239.366.594 |
| Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler | 25 | 31.980.662 | 57.352.346 |
| Kar/zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler | | (796.213) | 650.335 |
| | | 131.229.866 | 67.463.324 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler: | | | |
| Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler | | (3.077.218) | (1.674.639) |
| Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler | | (4.039.110) | (8.891.079) |
| Stoklardaki azalış/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler | 12 | 144.189.453 | (146.957.087) |
| Ticari borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler | | (24.855.325) | 41.993.831 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler | | (36.682.703) | 49.669.380 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış ile ilgili düzeltmeler | | (8.727.290) | (3.143.692) |
| | | 198.037.673 | (1.539.962) |
| Faaliyetlerde elde edilen/(kullanılan) nakit akışları | | | |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | 16 | - | (74.061) |
| Vergi ödemeleri | | (15.081.665) | (611.487) |
| | | 182.956.008 | (2.225.510) |
| B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | | |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 10,11 | (4.954) | (25.929) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri | 10 | - | 39.746 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 9 | (1.967.642) | (1.596.068) |
| | | (1.972.596) | (1.582.251) |
| C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri | 6 | - | 170.000.000 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | 6 | (68.057.236) | (96.285.396) |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | 6 | (9.472.851) | - |
| Alınan faiz | | 4.731.258 | 2.634.985 |
| Ödenen faiz | 6 | (79.199.150) | (74.673.455) |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları | 19 | (4.386.615) | - |
| | | (156.384.594) | 1.676.134 |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) | | 24.598.818 | (2.131.627) |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 5 | 993.522 | 3.125.149 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 5 | 25.592.340 | 993.522 |

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN / (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. 16 Şubat 2017 tarihinde Akfen Holding'te gerçekleşen kısmi bölünme neticesinde Grup'un sahipliği Akfen Mühendislik A.Ş. ("Akfen Mühendislik")'ye geçmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in ana ortağı Akfen Mühendislik'in aktifinde bulunan Şirket'in hisselerinin tamamı, birleşme yoluyla Akfen Holding'e devredilmiş olup söz konusu birleşme işlemi 28 Şubat 2018 tarihinde tamamlanmıştır.

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.

Şirket'in ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri III, No: 48.1) 5., 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir. 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 geliştirmektir. 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, RHI ve RPI'nin sırasıyla %97,72 ve %95,15 hissesi Akfen GT'ne, sırasıyla %2,28 ve %4,85 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.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN / (GRUP'UN) ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 21 (31 Aralık 2018: 21)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Ayrıca finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ("KHK")'nın 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

b TMS'ye uygunluk beyanı

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

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 17 Şubat 2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

| Şirket | Fonksiyonel para birimi |
|---------------|-------------------------|
| Akfen GYO | TL |
| Akfen GT | TL |
| Akfen Karaköy | TL |
| RHI | Ruble |
| RPI | Ruble |
| HDI | Ruble |
| Adi Ortaklık | TL |

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

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

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

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

| Şirket | Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%) | |
|---------------|---|----------------|
| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
| Akfen GT | 100,00 | 100,00 |
| HDI | 100,00 | 100,00 |
| RHI | 97,72 | 97,72 |
| RPI | 95,15 | 95,15 |
| Akfen Karaköy | 91,47 | 91,47 |

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

Not 6 Paya dönüştürülebilir tahvilin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Cari oran dengesi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 71.088.090 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 189.083.484 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 117.995.394 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin karşılanmasına yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. Söz konusu farkın Grup'un raporlama dönemini takip eden yıl içerisinde elde edeceği kira gelirlerinden ve ihtiyaç halinde çeşitli finansman metotları ile kapatılması planlanmaktadır.

2.4. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

Grup'un arsa ve arazi kiralamalarına ilişkin geçmiş dönem konsolide finansal tablolarda doğrusal yöntem ile muhasebeleşen 5.291.293 TL tutarındaki kira gider tahakkukları, TFRS 16 standardının 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla uygulanmasından dolayı geçmiş yıl karlarına sınıflanmıştır.

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TFRS 16 - Kiralama işlemleri
- TMS 28 - "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)TMS 40 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller standardındaki değişiklikler
- TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler
- Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi
- Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)
- Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı):

Söz konusu değişikliklerden TFRS 16 standardının etkileri değerlendirilmiş ve konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiş olup diğer standartların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

TFRS 16'ya geçiş:

Grup, TFRS 16'yı kolaylaştırılmış geriye dönük yaklaşım ile uygulamıştır.

Standart, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

TFRS 16 "Kiralamalar" standardının ilk uygulaması kapsamında, 1 Ocak 2019 tarihinden önce TMS 17 "Kiralama İşlemleri" standardına uygun olarak faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralama taahhütlerine ilişkin konsolide finansal tablolarda "kiralama yükümlülüğü" muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu kira yükümlülüğü, geçiş tarihi itibarıyla gerçekleşmemiş kira ödemelerinin, Grup'un ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden ölçülmüştür. Kullanım hakkı varlıkları ise, ilgili standartta yer alan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, kiralama yükümlülüklerine eşit bir tutar üzerinden muhasebeleştirilmiştir. 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. TFRS 16 standardına geçiş etkileri aşağıdaki gibidir:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

| | 1 Ocak 2019 |
|------------------------------|---------------------|
| Varlıklar | 50.706.101 |
| Arsa kiralari (*) | 50.706.101 |
| Kaynaklar | (45.414.808) |
| Kiralama yükümlülüğü | (50.706.101) |
| Özkaynaklar, net etki | (5.291.293) |

(*) Kullanım hakkı varlıklarının yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılaması nedeniyle Grup, TMS 40'ta yer alan açıklama hükümlerini uygulayarak, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmiştir. Bu kapsamda Grup, kullanım hakkı varlıklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunmuştur. Arsa kiralari, kiralama işlemlerinden borçların, gerçeğe uygun değer hesaplamasında da yer alıyor olması nedeniyle, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine geri eklenen tutarı ifade eder.

Grup'un, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla arazi ve arsa kira yükümlülüklerine uygulanan, alternatif borçlanma oranları TL kiralamar için %29,8, ABD Doları kiralamar için %10,20 ve Avro kiralamar için %8,20'dir.

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
- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu
- UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini ve gayrimenkul stok satışlarını içermektedir.

Kira gelirleri

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

Gayrimenkul stok (bağımsız bölüm) satışı

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.2. Nakit akış tablosu

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

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.4.6. Stoklar

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

2.4.7. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.8 Finansal varlıklar (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme(devamı)

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, 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.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.8 Finansal varlıklar (devamı)

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

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

2.4.8. Finansal Yükümlülükler

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.9. Finansal Yükümlülükler (devamı)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

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

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

2.4.10. Sermaye

i) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.11. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.12. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.13. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.4.14. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Grup

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

Kiracı olarak Grup

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için 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.

2.4.15. İlişkili taraflar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.16. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.17. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.4.18 Vergilendirme

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

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

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

Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 (2018, 2019 ve 2020 yılları vergilendirme dönemleri için %22 olacaktır) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Tanımlanan katkı planları:

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

Kullanılmamış izin hakları

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

2.4.20. Netleştirme

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi (devamı)

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2019:

| | Türkiye | KKTC | Rusya | Eliminasyon | Toplam |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|---------------|----------------------|
| Hasılat | 428.611.668 | 30.763.254 | 22.556.213 | - | 481.931.135 |
| Satışların maliyeti | (315.880.862) | (516.297) | (4.619.100) | - | (321.016.259) |
| BRÜT KAR | 112.730.806 | 30.246.957 | 17.937.113 | - | 160.914.876 |
| Genel yönetim giderleri | (5.125.004) | (1.027.960) | (3.153.176) | - | (9.306.140) |
| Satış ve pazarlama giderleri | (3.094.677) | - | - | - | (3.094.677) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı/(azalışı) | 219.422.822 | 86.941.144 | (113.184.555) | - | 193.179.411 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 635.679 | 10.535 | 139.839 | - | 786.053 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | (27.547) | (29.054) | (8.002) | - | (64.603) |
| ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI) | 324.542.079 | 116.141.622 | (98.268.781) | - | 342.414.920 |
| Finansman gelirleri | 48.571.638 | 3.173.439 | 41.717.509 | (1.607.023) | 91.855.563 |
| Finansman giderleri | (196.982.122) | (12.603.405) | (22.997.075) | 1.607.023 | (230.975.579) |
| VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR) | 176.131.595 | 106.711.656 | (79.548.347) | - | 203.294.904 |
| Vergi gideri | (21.740.977) | (25.421.621) | 15.181.936 | - | (31.980.662) |
| -Dönem vergi gideri | - | - | (2.887.946) | - | (2.887.946) |
| -Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri | (21.740.977) | (25.421.621) | 18.069.882 | - | (29.092.716) |
| DÖNEM KARI/(ZARARI) | 154.390.618 | 81.290.035 | (64.366.411) | - | 171.314.242 |
| Raporlanabilir faaliyet bölüm Aktifleri | 2.205.889.789 | 499.254.125 | 537.687.386 | (579.895.553) | 2.662.935.747 |
| Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri | 1.368.906.487 | 80.825.432 | 404.722.530 | (151.062.424) | 1.703.392.025 |
| Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*) | 171.798.273 | - | 41.960 | - | 171.840.233 |
| Amortisman giderleri ve itfa payları | 25.702 | 3.422 | 71 | - | 29.195 |

(*) Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 169.867.637 TL tutarında inşaat maliyeti gerçekleşmiştir. Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2018:

| | Türkiye | KKTC | Rusya | Eliminasyon | Toplam |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| Hasılat | 44.940.360 | 27.478.181 | 25.705.794 | - | 98.124.335 |
| Satışların maliyeti | (9.403.676) | (60.513) | (4.372.785) | - | (13.836.974) |
| BRÜT KAR | 35.536.684 | 27.417.668 | 21.333.009 | - | 84.287.361 |
| Genel yönetim giderleri | (4.716.465) | (294.116) | (2.808.040) | - | (7.818.621) |
| Satış ve pazarlama giderleri | (5.828.911) | - | - | - | (5.828.911) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı | 256.748.536 | 101.060.000 | 62.478.076 | - | 420.286.612 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 967.095 | - | 178.407 | - | 1.145.502 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | (1.398.803) | (1.362) | (45.662) | - | (1.445.827) |
| ESAS FAALİYET KARI | 281.308.136 | 128.182.190 | 81.135.790 | - | 490.626.116 |
| Finansman gelirleri | 118.946.001 | 5.089.795 | 136.097 | (106.472) | 124.065.421 |
| Finansman giderleri | (383.710.246) | (10.421.531) | (60.650.481) | 106.472 | (454.675.786) |
| VERGİ ÖNCESİ KAR | 16.543.891 | 122.850.454 | 20.621.406 | - | 160.015.751 |
| Vergi gideri | (22.928.325) | (30.441.547) | (3.982.474) | - | (57.352.346) |
| -Dönem vergi gideri | - | (1.574.934) | - | - | (1.574.934) |
| -Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | (22.928.325) | (28.866.613) | (3.982.474) | - | (55.777.412) |
| DÖNEM (ZARARI)/KARI | (6.384.434) | 92.408.907 | 16.638.932 | - | 102.663.405 |
| Raporlanabilir faaliyet bölüm Aktifleri | 2.070.804.249 | 407.663.895 | 527.873.230 | (569.404.360) | 2.436.937.014 |
| Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri | 1.441.473.266 | 70.525.236 | 379.271.863 | (198.329.195) | 1.692.941.170 |
| Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*) | 148.189.480 | - | 389.604 | - | 148.579.084 |
| Amortisman giderleri ve itfa payları | 31.598 | 1.410 | 12.190 | - | 45.198 |

(*) Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 146.957.087 TL tutarında stok maliyeti gerçekleşmiştir. Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %77'si Bulvar Loft projesi ile ilgili yapılan gayrimenkul satışlarından, %15'i Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %6'sı ise K.K.T.C.'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden elde edilmektedir (31 Aralık 2018: Accor S.A.: %69, Voyager Kıbrıs Limited: %28, Bulvar Loft: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1. İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar

İlişkili taraflara ticari borçlar:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Akfen İnşaat | 19.484.334 | 45.031.689 |
| Akfen Holding | 538.950 | - |
| | 20.023.284 | 45.031.689 |

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------|----------------|------------------|
| Akfen Holding | - | 7.438.777 |
| Akfen İnşaat | - | 490.683 |
| | - | 7.929.460 |

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 6'da verilmiştir.

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Satış ve pazarlama giderleri

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------|----------------|------------------|
| Akfen İnşaat | - | 5.227.821 |
| | - | 5.227.821 |

b) Tamamlanmamış konut hakedişleri (Bulvar Loft)

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------|----------------|-------------------|
| Akfen İnşaat | - | 96.831.504 |
| | - | 96.831.504 |

c) Kira giderleri

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------|----------------|----------------|
| Hamdi Akın | 263.445 | 202.052 |
| | 263.445 | 202.052 |

d) Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 6'da verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 29.568.770 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2018: 23.763.850 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

e) Faiz gelirleri (Adat)

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------|----------------|----------------|
| Akfen İnşaat | 1.109 | 967 |
| | 1.109 | 967 |

f) Faiz giderleri (Adat)

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------|----------------|----------------|
| Akfen Holding | 305.704 | 345.912 |
| Akfen İnşaat | 2.818 | 1.754 |
| | 308.522 | 347.666 |

g) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ^(*) | 3.659.349 | 2.508.656 |
| | 3.659.349 | 2.508.656 |

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|-------------------|----------------|
| Kasa | 39.509 | 42.417 |
| Bankalar | 25.522.427 | 949.643 |
| - Vadesiz mevduat | 795.740 | 949.643 |
| - Vadeli mevduat | 24.726.687 | - |
| Diğer nakit ve nakit benzerleri | 30.404 | 1.462 |
| Değer düşüklüğü | (2.769) | (37) |
| Nakit ve nakit benzerleri | 25.589.571 | 993.485 |
| Değer düşüklüğü | 2.769 | 37 |
| Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri | 25.592.340 | 993.522 |

Vadesiz mevduat

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| TL | 285.171 | 682.000 |
| Avro | 255.621 | 242.188 |
| Rus Rublesi | 253.763 | 25.372 |
| ABD Doları | 1.185 | 83 |
| Toplam vadesiz mevduat | 795.740 | 949.643 |

Vadeli mevduat

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2018: Yoktur):

| Para Birimi | Vade | Faiz Oranı | 31 Aralık 2019 |
|---------------|-----------|--------------|-------------------|
| TL | Ocak 2020 | % 8 – % 10,5 | 24.726.687 |
| Toplam | | | 24.726.687 |

Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

| Para Birimi | Vade | Faiz Oranı | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Avro | Ekim 2020 | % 6,80 | 7.574.011 | 6.250.498 |
| Toplam | | | 7.574.011 | 6.250.498 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Uzun Vadeli finansal yatırımlar:

| Para Birimi | Vade | Faiz Oranı | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------|-------------|------------|-------------------|-------------------|
| Avro | Temmuz 2025 | % 6,80 | 82.635.732 | 80.788.066 |
| Toplam | | | 82.635.732 | 80.788.066 |

31 Aralık 2019 ve ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 6 Finansal Borçlanmalar notunda belirtilen Akfen GT tarafından Credit Europe Bank'tan kullanılan 30.000.000 Avro tutarındaki kredinin HDI ve RPI 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 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 2019 tarihi itibarıyla kalan tutar 13.402.134 Avro'dur (31 Aralık 2018: 14.439.045 Avro).

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| Kısa vadeli finansal borçlar | 155.376.391 | 135.536.556 |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları | 145.277.221 | 135.536.556 |
| Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları | 10.099.170 | - |
| Uzun vadeli finansal borçlar | 1.349.314.418 | 1.253.430.591 |
| Uzun vadeli banka kredileri | 1.105.746.369 | 1.080.430.470 |
| İhraç edilmiş borçlanma araçları | 202.568.891 | 173.000.121 |
| Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları | 40.999.158 | - |
| Toplam finansal borçlar | 1.504.690.809 | 1.388.967.147 |

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019

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

31 Aralık 2018

| Para birimi | Nominal faiz oranı | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli | Uzun vadeli | Toplam |
|--------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Avro (1) (*) | % 6,80 | 103.960.431 | 83.367.903 | 543.305.575 | 626.673.478 |
| Avro (2) (*) | % 6,80 | 28.162.843 | 21.864.349 | 147.901.270 | 169.765.619 |
| Avro (3) (*) | % 6,80 | 14.082.765 | 10.693.315 | 74.197.593 | 84.890.908 |
| Avro (4) (*) | % 6,80 | 55.513.772 | 19.610.989 | 315.026.032 | 334.637.021 |
| | | | 135.536.556 | 1.080.430.470 | 1.215.967.026 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (*) 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. Akfen GYO'nun kredi faiz oranı 18 Nisan 2019 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık) olmuştur.
- (1) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımları devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı ve Tuzla'da üzerine inşa edilen arsa 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. Kullanılan kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı HDI ve RPI şirketlerinin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak kullanılmıştır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla bloke vadedi hesapta tutulmakta olup HDI ve RPI şirketlerince anapara ödemeleri yapıldıkça bloke tutulan teminat tutarı da aynı oranda azalacaktır. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
 - Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
 - Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
 - Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
 - Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
 - Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.
- (3) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 15.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
 - Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
 - Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.
- (4) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan HDI'ya ve Akfen GT'nin bağlı ortaklığı olan RHI ve RPI'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere toplam 59.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 ve 17 Kasım 2015 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
 - HDI, RHI ve RPI şirketlerinin hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir
 - Akfen GT, RHI ve RPI şirketlerinin kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
 - Akfen GYO, HDI'nın kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
 - Akfen GT'nin kullandığı kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı nakit teminat olarak tutulmaktadır. (31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kalan tutar 13.402.134 Avro'dur (31 Aralık 2018: 14.439.045 Avro),
 - Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
 - İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

İhraç edilmiş borçlanma araçları

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| 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 |

Söz konusu tahvillerin tamamı Akfen Holding tarafından alınmış olup tahvilin paya dönüştürme ya da borcun geri ödenmesinin kararına ilişkin hak Akfen GYO'ya aittir.

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 20.763.729 TL özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır. İlk muhasebeleştirme işleminde borç ve özkaynak bileşenlerine dağıtılmış defter değerlerinin toplamı, her zaman, aracın tamamına atfedilecek gerçeğe uygun değere eşittir. Özkaynak altına sınıflamadan sonra oluşan nakit akım üzerinden raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılmakta olup oluşan yükümlülüğe ilişkin faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Söz konusu borçlanma aracının 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2019 | 2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| 1 Ocak | 173.000.121 | - |
| Giriş (Nominal Tutar) | - | 170.000.000 |
| Pay sahiplerinin ilave sermaye katkılarına ilişkin düzeltmeler | - | (20.763.729) |
| Faiz tahakkuku | 29.568.770 | 23.763.850 |
| 31 Aralık | 202.568.891 | 173.000.121 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa | 145.277.221 | 135.536.556 |
| 1 - 2 yıl | 337.137.611 | 126.061.938 |
| 2 - 3 yıl | 151.301.659 | 288.334.751 |
| 3 - 4 yıl | 154.510.141 | 129.697.004 |
| 4 - 5 yıl | 372.284.427 | 133.010.536 |
| 5 yıl ve üzeri | 293.081.422 | 576.326.362 |
| Toplam finansal borçlar | 1.453.592.481 | 1.388.967.147 |

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 31 Aralık 2019 ve 2018 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| Dönem başı itibari ile finansal yükümlülükler | 1.388.967.147 | 1.010.169.412 |
| <i>Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri</i> | - | 170.000.000 |
| <i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i> | (68.057.236) | (96.285.396) |
| <i>Ödenen faiz</i> | (79.199.150) | (74.673.455) |
| <i>Tahakkuk</i> | 107.383.367 | 94.165.345 |
| <i>Kur Farkı</i> | 40.585.286 | 276.009.461 |
| <i>Pay sahiplerinin ilave sermaye katkılarına ilişkin düzeltmeler</i> | - | (20.763.729) |
| <i>Yabancı para çevrim farkı</i> | 63.913.067 | 30.345.509 |
| Dönem sonu toplam finansal yükümlülükler | 1.453.592.481 | 1.388.967.147 |

Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 |
|---|-------------------|
| 1 yıldan kısa | 11.916.315 |
| 1 - 5 yıl | 61.412.179 |
| 5 yıl ve üzeri | 720.744.279 |
| Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri | (742.974.445) |
| Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları | 51.098.328 |

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2019 dönemi içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 |
|---|-------------------|
| Dönem başı itibari ile kiralama yükümlülükleri (Not 2) | 50.706.101 |
| <i>Faiz gideri</i> | 9.674.761 |
| <i>Kur farkı gideri</i> | 190.317 |
| <i>Ödemeler</i> | (9.472.851) |
| Dönem sonu itibari ile kiralama yükümlülükleri | 51.098.328 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ⁽¹⁾ | 20.199.891 | 17.122.673 |
| | 20.199.891 | 17.122.673 |

(1) 31 Aralık 2019 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 13.483.380 TL (31 Aralık 2018: 11.159.995 TL) ve 6.357.955 TL (31 Aralık 2018: 5.902.123 TL) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4) | 20.023.284 | 45.031.689 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 1.669.958 | 1.516.877 |
| - Diğer gider tahakkukları | 841.542 | 288.694 |
| - Diğer ticari borçlar | 828.415 | 1.228.183 |
| | 21.693.241 | 46.548.566 |

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|----------------|----------------|
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 84.504 | 258.375 |
| | 84.504 | 258.375 |

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 159.853 | 161.489 |
| Diğer alacaklar (*) | 42.021.175 | 35.258.218 |
| | 42.181.028 | 35.419.707 |

(*) 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4) | - | 7.929.460 |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 10.014.604 | 20.582.975 |
| - Ödenecek vergi ve fonlar ⁽¹⁾ | 9.057.356 | 13.470.268 |
| - Ödenecek sosyal sigortalar primleri | 38.467 | 29.130 |
| - Kira yükümlülükleri ⁽²⁾ | - | 6.620.367 |
| - Diğer | 918.781 | 463.210 |
| | 10.014.604 | 28.512.435 |

d) Uzun vadeli diğer borçlar

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|----------------|-------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar ⁽¹⁾ | - | 5.605.956 |
| Kira yükümlülükleri ⁽²⁾ | - | 44.219.527 |
| | - | 49.825.483 |

⁽¹⁾ 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli ödenecek vergi ve fonların sırasıyla 6.701.747 TL (31 Aralık 2018: 17.584.819 TL)'si, detayı Not 14'te verilen KKTC'deki vergi davası ile ilgili kesinleşen borcun, ödeme vadesine göre hesaplanan peşine indirgenmiş tutarından oluşmaktadır.

⁽²⁾ 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un kiralık arazilerinin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup, TFRS 16 standardını 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren uygulamaya başlamasından dolayı söz konusu kiralama yükümlülük tutarı Finansal Borçlanmalar notunda (Not 6) sınıflandırılmıştır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 2.363.854.200 | 2.046.088.153 |
| Arsa kiralaları | 51.240.749 | 50.839.894 |
| Toplam | 2.415.094.949 | 2.096.928.047 |

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 Ocak | 2.046.088.153 | 1.564.721.144 |
| Girişler | 1.967.642 | 1.596.068 |
| Değer artışı, net | 192.644.764 | 420.286.612 |
| Yabancı para çevrim farkları | 123.153.641 | 59.484.329 |
| 31 Aralık | 2.363.854.200 | 2.046.088.153 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup’un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 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 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC’deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı | 31 Aralık 2019 | | 31 Aralık 2018 | |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri |
| Merit Park Otel – KKTC Girne | 31 Aralık 2019 | 490.800.000 | 31 Aralık 2018 | 403.880.000 |
| Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy | 31 Aralık 2019 | 390.630.000 | 31 Aralık 2018 | 285.275.000 |
| Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu | 31 Aralık 2019 | 268.400.000 | 31 Aralık 2018 | 221.000.000 |
| Ibis Otel Moskova | 31 Aralık 2019 | 239.840.232 | 31 Aralık 2018 | 226.259.588 |
| Novotel Trabzon | 31 Aralık 2019 | 142.980.000 | 31 Aralık 2018 | 148.950.000 |
| Ibis Otel Tuzla | 31 Aralık 2019 | 85.380.000 | 31 Aralık 2018 | 87.940.000 |
| Ibis Otel Kaliningrad | 31 Aralık 2019 | 84.896.663 | 31 Aralık 2018 | 94.159.344 |
| Ibis Otel Ankara Airport (*) | 31 Aralık 2019 | 81.055.000 | 31 Aralık 2018 | 60.800.000 |
| Ibis Otel Samara | 31 Aralık 2019 | 80.193.196 | 31 Aralık 2018 | 78.239.201 |
| Ibis Otel ve Novotel Gaziantep | 31 Aralık 2019 | 73.592.500 | 31 Aralık 2018 | 57.770.000 |
| Ibis Otel Esenyurt | 31 Aralık 2019 | 69.285.000 | 31 Aralık 2018 | 59.625.000 |
| Ibis Otel Yaroslavl | 31 Aralık 2019 | 66.762.628 | 31 Aralık 2018 | 67.743.638 |
| Ibis Otel ve Novotel Kayseri | 31 Aralık 2019 | 64.715.000 | 31 Aralık 2018 | 50.862.500 |
| Ibis Otel Alsancak İzmir | 31 Aralık 2019 | 63.220.000 | 31 Aralık 2018 | 52.330.000 |
| Ibis Otel Adana | 31 Aralık 2019 | 59.615.000 | 31 Aralık 2018 | 56.295.000 |
| Ibis Otel Bursa | 31 Aralık 2019 | 47.625.000 | 31 Aralık 2018 | 44.865.000 |
| Samara Ofis | 31 Aralık 2019 | 41.563.981 | 31 Aralık 2018 | 36.843.882 |
| Ibis Otel Eskişehir | 31 Aralık 2019 | 13.300.000 | 31 Aralık 2018 | 13.250.000 |
| Toplam | | 2.363.854.200 | | 2.046.088.153 |

(*) Ibis Otel Ankara Airport’un değerlendirme raporunda indirgenmiş nakit akışı hazırlanırken, otelin yakınına 1.800 kişi kapasiteli bir Kongre merkezinin inşaatın yapılmakta olduğunun, otelin kongre merkezine yakınlığı nedeniyle hem doluluk oranlarının hem de gecelik oda fiyatlarının artacağını göz önünde bulundurmıştır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 2.391.448.629 TL’dir (31 Aralık 2018: 2.198.158.020 TL).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 2.290.172.105 TL’dir (31 Aralık 2018: 2.075.776.238 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranları %8-%10 (31 Aralık 2018: %9-%11) aralığındadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Arsa kiralari

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla arsa kiralalarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2019 |
|-------------------|-------------------|
| 1 Ocak | 50.706.101 |
| Değer artışı, net | 534.648 |
| 31 Aralık | 51.240.749 |

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

| | Tesis, makine ve cihazlar | Döşeme ve demirbaşlar | Taşıtlar | Toplam |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| Maliyet değeri | | | | |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018 | 4.688 | 375.603 | 197.141 | 577.432 |
| Alımlar | - | 25.929 | - | 25.929 |
| Çıkışlar | - | - | (128.572) | (128.572) |
| Kapamış bakiyesi 31 Aralık 2018 | 4.688 | 401.532 | 68.569 | 474.789 |
| Maliyet değeri | | | | |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2019 | 4.688 | 401.532 | 68.569 | 474.789 |
| Alımlar | - | 4.954 | - | 4.954 |
| Kapamış bakiyesi 31 Aralık 2019 | 4.688 | 406.486 | 68.569 | 479.743 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018 | (3.660) | (309.862) | (138.521) | (452.043) |
| Dönem gideri | (384) | (24.923) | (15.306) | (40.613) |
| Çıkışlar amortismanı | - | - | 88.826 | 88.826 |
| Kapamış bakiyesi 31 Aralık 2018 | (4.044) | (334.785) | (65.001) | (403.830) |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2019 | (4.044) | (334.785) | (65.001) | (403.830) |
| Dönem gideri | (384) | (23.477) | (1.654) | (25.515) |
| Kapamış bakiyesi 31 Aralık 2019 | (4.428) | (358.262) | (66.655) | (429.345) |
| Net defter değeri | | | | |
| 1 Ocak 2018 | 1.028 | 65.741 | 58.620 | 125.389 |
| 31 Aralık 2018 | 644 | 66.747 | 3.568 | 70.959 |
| 1 Ocak 2019 | 644 | 66.747 | 3.568 | 70.959 |
| 31 Aralık 2019 | 260 | 48.224 | 1.914 | 50.398 |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 25.515 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2018: 40.613 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

| | Yazılım programları |
|--|---------------------|
| Maliyet değeri | |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018 | 106.066 |
| Alımlar | - |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018 | 106.066 |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2019 | 106.066 |
| Alımlar | - |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2019 | 106.066 |
| Birikmiş itfa payları | |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018 | (58.587) |
| Dönem gideri | (4.585) |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018 | (63.172) |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2019 | (63.172) |
| Dönem gideri | (3.680) |
| Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2019 | (66.852) |
| Net defter değeri | |
| 1 Ocak 2018 | 47.479 |
| 31 Aralık 2018 | 42.894 |
| 1 Ocak 2019 | 42.894 |
| 31 Aralık 2019 | 39.214 |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 3.680 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2018: 4.585 TL).

12. STOKLAR

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarındaki stokların 2.475.587 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 gerçekleştirilmeyen tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 146.672.417 TL). Söz konusu projeye ilişkin müteahhitlik hizmeti Akfen İnşaat'tan alınmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihinde sona eren yıllar itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

| | 2019 | 2018 |
|------------------|------------------|--------------------|
| 1 Ocak | 146.957.087 | - |
| Girişler | 169.867.637 | 146.957.087 |
| Çıkışlar | (314.057.090) | - |
| 31 Aralık | 2.767.634 | 146.957.087 |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

13. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 6 (31 Aralık 2018: 14) olup Grup tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda verilmiştir.

Önem arz eden davalar

- Akfen GT ile K.K.T.C'de Lefkoşa Gelir ve Vergi Dairesi ("Vergi dairesi") arasında 2007-2017 dönemini kapsayan kira geliri stopajının yatırım indiriminden yararlanıp yararlanamayacağına ilişkin vergi davası 5 Aralık 2017 tarihinde sonuçlanmış olup söz konusu kira gelirine ait stopajlar için Akfen GT'nin KKTC'de sahip olduğu %100 yatırım teşviğinden yararlanamayacağına karar verilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ise kesinleşen vergi borcu tutarı 7.091.301 TL olup ödemeler sonrası kalan borç tutarı borcun vadesine göre peşine indirgeme yöntemiyle yeniden hesaplanıp 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 6.701.746 TL (31 Aralık 2018: 17.584.819 TL) olarak konsolide mali tablolarda diğer borçlar altında muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal tablolarda 6.701.746 TL'lik tutarın tamamı kısa vadeli diğer borçlar kalemi altında sınıflandırılmıştır (31 Aralık 2018: 11.978.863 TL kısa vadeli diğer borçlar, 5.605.956 TL uzun vadeli diğer borçlar).

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

15. TAAHHÜTLER

15.1. Grup tarafından verilen TRİ'ler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| Grup tarafından verilen TRİ'ler | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | 2.015.653.935 | 1.829.167.736 |
| B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | 876.642.560 | 808.156.560 |
| 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 | - | - |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | - | - |
| | 2.892.296.495 | 2.637.324.296 |

31 Aralık 2019 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 2018: 302.302.899 Avro ve 800.000 ABD Doları). 31 Aralık 2019 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 2018: 110.000.000 Avro).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.2. Kiracı olarak Grup

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 30.000.000 Avro ve 17.800.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve HDI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 145.076.560 TL'si Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 15.000.000 Avro ve 26.200.000 Avro tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2019 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 tesisin 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. Ayrıca yine Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanmasıyla söz konusu arsanın kesin tahsisi ile ilgili her yıl Milli Emlak'a ödenen sabit kira tutarında indirim sağlanmıştır.
- 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.
- 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.
- 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

- Grup, 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.
- 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.
- 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.
- Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.

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

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

Kira gider tahakkukları

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------|----------------|------------------|
| Kısa vadeli (Not 18) (*) | - | 1.800.674 |
| Uzun vadeli (Not 18) (*) | - | 4.286.832 |
| | - | 6.087.506 |

(*) Grup, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla TFRS 16 standardını uygulamaya başlamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.3. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

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

31 Aralık 2019 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

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

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

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

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

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

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

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

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

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

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralınmasına 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/caf e ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- RHI, bağılı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- HDI, bağılı ortaklığı olan Severny aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- RHI, bağılı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- RHI, bağılı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenecektir. Accor'un on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- RPI, bağılı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini OAO Bank VTB'ye 1 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 30 Eylül 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 3 Aralık 2018 tarihinde imzalanan sözleşme ile Call Service şirketine 15 Şubat 2020 yılına kadar kiralanmıştır.
- RHI, bağılı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan d kk nın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi 30 Eylül 2020 tarihinde sona ermektedir. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan d kk nın  i ekci d kk nı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi 31 Ağustos 2020 tarihinde sona ermektedir.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 2 adet d kk n (4 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018 ve 31 Ocak 2019 tarihlerinde kiraya verilmiştir. Söz konusu kiralamalar haricinde 1 adet d kk na ilişkin kira sözleşmesi 12 Aralık 2019 tarihinde sona ermiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|----------------|----------------|
| İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli | 438.638 | 263.885 |
| Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli | 312.896 | 215.255 |
| | 751.534 | 479.140 |

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 6.380 TL/yıl ve 5.434 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 gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Net iskonto oranı | %3,19 | %4,72 |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | %100,00 | %99,99 |

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 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 TL tavan tutarı 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:

| | 2019 | 2018 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak | 215.255 | 175.407 |
| Faiz maliyeti | 26.153 | 26.311 |
| Hizmet maliyeti | 49.456 | 54.051 |
| Yıl içinde ödenen | - | (69.492) |
| Aktüeryal kazanç | 22.032 | 28.978 |
| 31 Aralık | 312.896 | 215.255 |

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak | 263.885 | 230.728 |
| Dönem içinde ödenen | - | (4.569) |
| Cari yıldaki artış | 174.753 | 37.726 |
| 31 Aralık | 438.638 | 263.885 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|------------------|----------------|
| Sipariş avansları | 778.309 | 483.298 |
| Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾ | 384.190 | 506.894 |
| İş avansları | 257.219 | 2.320 |
| | 1.419.718 | 992.512 |

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler ⁽¹⁾ | 9.883.769 | 9.191.707 |
| | 9.883.769 | 9.191.707 |

⁽¹⁾ Gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 7.188.664 TL'si (31 Aralık 2018: 7.324.513 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için Hakan Madencilik'e ödediği peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlarıdır.

c) Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirin tamamı (31 Aralık 2018: 46.167.388 TL) Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili satış sözleşmesi imzalanan daireler için alınmış olan ve gelecek aylarda tapu devri ile hasılat olarak sınıflandırılacak avans tutarından olmaktadır.

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

a) Diğer dönen varlıklar

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV | 7.900.849 | 10.121.095 |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 5.551.912 | 413.574 |
| | 13.452.761 | 10.534.669 |

b) Diğer duran varlıklar

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV | 31.495.452 | 26.805.522 |
| | 31.495.452 | 26.805.522 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE KISA /UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Kira gider tahakkukları (Not 15) | - | 1.800.674 |
| | - | 1.800.674 |

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Kira gider tahakkukları (Not 15) | - | 4.286.832 |
| | - | 4.286.832 |

19. ÖZKAYNAKLAR

19.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar | (%) | 31 Aralık 2019 | (%) | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|
| Akfen Holding | 56,88 | 104.654.831 | 56,88 | 104.654.831 |
| Halka açık ⁽¹⁾ | 24,43 | 44.962.433 | 24,43 | 44.962.433 |
| Hamdi Akın | 16,41 | 30.198.838 | 16,41 | 30.198.838 |
| İbrahim Süha Güçsav | 2,25 | 4.140.380 | 2,25 | 4.140.380 |
| Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş. | 0,02 | 43.513 | 0,02 | 43.513 |
| Akfen İnşaat | <0,001 | 2 | <0,001 | 2 |
| Mehmet Semih Çiçek | <0,001 | 1 | <0,001 | 1 |
| Mustafa Dursun Akın | <0,001 | 1 | <0,001 | 1 |
| Ahmet Seyfi Usluoğlu | <0,001 | 1 | <0,001 | 1 |
| Toplam | | 184.000.000 | | 184.000.000 |
| Enflasyon düzeltmesi | | 317.344 | | 317.344 |
| Düzeltilmiş sermaye | | 184.317.344 | | 184.317.344 |

⁽¹⁾ Diğer ortaklara ait paylar içerisinde, bu satırda yer almayan halka açık paylar da bulunmaktadır. Ayrıca, Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %3,39'una (31 Aralık 2018: %2,29) denk gelen 6.233.384 adet (31 Aralık 2018: 4.218.000 adet) Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

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

19.2. Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

19.2. Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi (Devamı)

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.

19.3. Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in bağlı ortaklığı olan RHI, RPI ve HDI'nın varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

19.4. Paylara ilişkin primler

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

19.5. Yasal yedekler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 4.147 TL'dir.

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

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

19.6. Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

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

Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 9.991.969 TL (31 Aralık 2018: 5.605.354 TL) tutarında, 6.233.384 adet (31 Aralık 2018: 4.218.000 adet) Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla geri alınan Akfen GYO hisselerinin sermayeye oranı %3,39'dur (31 Aralık 2018: %2,29). Söz konusu alım tutarının 4.386.615 TL'si (2.000.753 adet) 2019 yılı içerisinde gerçekleşmiştir.

19.7. Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

TMS 32 standartına uygun olarak Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği paya dönüştürülebilir tahvilin vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.763.729 TL özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır.

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 30 Eylül 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu kalemlerin değerlemelerinde çıkan farklılıklar (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;

- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla",

ilişkilendirilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|----------------------|---------------------|
| Gayrimenkul satış gelirleri ⁽¹⁾ | 372.511.237 | - |
| Kira gelirleri | 109.063.927 | 98.124.335 |
| Diğer | 355.971 | - |
| Toplam hasılat | 481.931.135 | 98.124.335 |
| Gayrimenkul satış maliyetleri ⁽¹⁾ | (310.758.774) | - |
| Vergi, resim ve harç giderleri | (7.355.447) | (3.052.679) |
| Sigorta giderleri | (1.329.241) | (1.346.757) |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | (1.020.372) | (1.336.413) |
| Operasyonel kiralama giderleri ⁽²⁾ | - | (8.050.207) |
| Diğer | (552.425) | (50.918) |
| Toplam satışların maliyeti | (321.016.259) | (13.836.974) |

⁽¹⁾ Bulvar Loft projesinde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ve ticari alanlara ilişkin gelirlerden ve giderlerden oluşmaktadır. Adi Ortaklık bünyesindeki İller Bankası'na ait Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ile ilgili olarak Şirket tarafından elde edilen gelirin 188.000.000 TL'lik kısmı Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na İller Bankası'nın Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, İller Bankası adına yapılan satıştan kaynaklanmaktadır.

⁽²⁾ Operasyonel kiralama giderleri, Grup portföyündeki otel ve projelere ait kiralanmış arsalarla ilişkin yıl içerisinde tahakkuk eden kira giderlerinden oluşmaktadır. 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla TFRS 16 standardı uygulanmaya başlamıştır.

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Personel giderleri | 4.746.155 | 3.702.363 |
| Danışmanlık giderleri | 2.136.645 | 1.710.307 |
| Operasyonel kiralama giderleri | 589.780 | 447.360 |
| Seyahat ve temsil giderleri | 407.777 | 412.798 |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 399.151 | 669.184 |
| Vergi, resim ve harç giderleri | 375.568 | 367.905 |
| Reklam giderleri | 109.002 | 45.576 |
| Bağış ve yardımlar | 54.700 | 48.464 |
| Amortisman giderleri | 25.515 | 40.613 |
| İtfa payı giderleri | 3.680 | 4.585 |
| Diğer | 458.167 | 369.466 |
| Toplam | 9.306.140 | 7.818.621 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Maaşlar ve ücretler | 3.844.356 | 3.106.808 |
| SSK işveren payı | 523.363 | 376.399 |
| Kıdem tazminatı gideri | 97.641 | 109.340 |
| Diğer | 280.795 | 109.816 |
| Toplam | 4.746.155 | 3.702.363 |

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Tapu harç giderleri (*) | 2.841.741 | - |
| Reklam giderleri (**) | - | 5.227.821 |
| Diğer giderler | 252.936 | 601.090 |
| Toplam | 3.094.677 | 5.828.911 |

(*) Grup'un Bulvar Loft projesindeki dairelerin tapu devri ile ilgili giderlerdir.

(**) Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili oluşan reklam ve pazarlama hizmeti giderlerinden oluşmaktadır.

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net | 193.179.412 | 420.286.612 |
| Kur farkı geliri | 12.562 | - |
| Diğer | 773.490 | 1.145.502 |
| Toplam | 193.965.464 | 421.432.114 |

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------------|----------------|------------------|
| Değer düşüklüğü | 12.196 | 194.880 |
| Kur farkı giderleri | 7.209 | 146.649 |
| Diğer | 45.198 | 1.104.298 |
| Toplam | 64.603 | 1.445.827 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------|-------------------|--------------------|
| Kur farkı geliri | 84.563.770 | 116.877.392 |
| Faiz gelirleri | 7.291.793 | 7.188.029 |
| Toplam | 91.855.563 | 124.065.421 |

24. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Faiz giderleri | 118.078.585 | 94.518.104 |
| Kur farkı gideri | 112.188.284 | 358.496.468 |
| Değer düşüklüğü | 2.732 | 37 |
| Diğer | 705.978 | 1.661.177 |
| Toplam | 230.975.579 | 454.675.786 |

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Dönem vergi gideri | (2.887.946) | (1.574.934) |
| Ertelenmiş vergi gideri | (29.092.716) | (55.777.412) |
| Toplam | (31.980.662) | (57.352.346) |

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/(zarar) rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

| | (%) | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 | (%) | 1 Ocak - 31 Aralık 2018 |
|---|------|----------------------------|------|----------------------------|
| Vergi öncesi kar | | 203.294.904 | | 160.015.751 |
| Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri | (22) | (44.724.879) | (22) | (35.203.465) |
| Vergiden muaf gelirler/(giderler) ⁽¹⁾ | | 17.501.990 | | (6.995.033) |
| Kanunen kabul edilmeyen giderler | | (1.448.551) | | (4.599.486) |
| Üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratılmayan vergi zararı | | (2.163.961) | | (9.377.978) |
| Geçmiş dönem vergi gideri | | - | | (1.574.934) |
| Yasal vergi oranındaki değişiklikler | | 2.078.521 | | 1.398.011 |
| Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi | | (3.223.782) | | (999.461) |
| Vergi gideri | | (31.980.662) | | (57.352.346) |

⁽¹⁾ Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait ertelenmiş vergi varlığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| 1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net | (121.772.692) | (64.289.820) |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen | (29.092.716) | (55.777.412) |
| Yabancı para çevrim farklarında muhasebeleştirilen | (3.348.704) | (1.705.460) |
| 31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net | (154.214.112) | (121.772.692) |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

| | Ertelenmiş vergi Varlıkları | | Ertelenmiş vergi yükümlülükleri | | Net | |
|---|-----------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
| Yatırım teşviği ⁽¹⁾ | 8.512.932 | 12.630.229 | - | - | 8.512.932 | 12.630.229 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | - | (172.859.938) | (142.308.627) | (172.859.938) | (142.308.627) |
| Birikmiş zararlar | 12.020.080 | 9.650.143 | - | - | 12.020.080 | 9.650.143 |
| Diğer | - | - | (1.887.186) | (1.744.437) | (1.887.186) | (1.744.437) |
| Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü) | 20.533.012 | 22.280.372 | (174.747.124) | (144.053.064) | (154.214.112) | (121.772.692) |
| Netleştirme | (10.065.897) | (17.699.559) | 10.065.897 | 17.699.559 | - | - |
| Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü) | 10.467.115 | 4.580.813 | (164.681.227) | (126.353.505) | (154.214.112) | (121.772.692) |

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç tutarı, dönem zararının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(kaybın), 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tedavüldeki hisse senedi adedi | | |
| 1 Ocak, | 184.000.000 | 184.000.000 |
| Dönem sonu | 184.000.000 | 184.000.000 |
| Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı | 184.000.000 | 184.000.000 |
| Dönem karı | 165.355.553 | 104.492.321 |
| Hisse başına kazanç (Tam TL) | 0,90 | 0,57 |

Sulandırma etkisi

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir, ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır. Sulandırılmış hisse başına kazancın 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| Düzeltilme tutarı (Not 6) | 29.568.770 | 23.763.850 |
| Düzeltilmiş dönem karı | 194.924.323 | 128.256.171 |
| Nominal hisse adedi | 184.000.000 | 184.000.000 |
| Potansiyel hisse adedi (*) | 52.344.381 | 114.613.997 |
| Toplam potansiyel hisse adedi | 236.344.381 | 298.613.997 |
| Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL) | 0,82 | 0,43 |

(*) Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği detayları Not 6'da verilen 170.000.000 TL nominal değerli paya dönüştürülebilir tahvilin vadedeki değeri olan 238.837.760 TL'nin raporlama tarihi itibarıyla peşine indirgenmiş tutarının, raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in 1 adet hissesinin piyasa değerine bölünmesiyle bulunan adettir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

| 31 Aralık 2019 | Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil) | Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler | Defter değeri | Gerçeğe uygun değeri | Not |
|---|---|---|---------------|----------------------|-----|
| Finansal varlıklar | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 25.589.571 | - | 25.589.571 | 25.589.571 | 5 |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 20.199.891 | - | 20.199.891 | 20.199.891 | 7 |
| Finansal yükümlülükler | | | | | |
| Finansal borçlar | - | 1.504.690.809 | 1.504.690.809 | 1.504.690.809 | 6 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | - | 20.023.284 | 20.023.284 | 20.023.284 | 4 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | - | 1.669.957 | 1.669.957 | 1.669.957 | 7 |
| 31 Aralık 2018 | Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil) | Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler | Defter değeri | Gerçeğe uygun değeri | Not |
| Finansal varlıklar | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 993.485 | - | 993.485 | 993.485 | 5 |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 17.122.673 | - | 17.122.673 | 17.122.673 | 7 |
| Finansal yükümlülükler | | | | | |
| Finansal borçlar | - | 1.388.967.147 | 1.388.967.147 | 1.388.967.147 | 6 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | - | 45.031.689 | 45.031.689 | 45.031.689 | 4 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | - | 1.516.877 | 1.516.877 | 1.516.877 | 7 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 9). 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili yıllara ait yatırımlar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

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

| 31 Aralık 2019 | Gerçeğe uygun değer seviyesi | | |
|---|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 1. Seviye TL | 2. Seviye TL | 3. Seviye TL |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | - | 2.363.854.200 |

| 31 Aralık 2018 | Gerçeğe uygun değer seviyesi | | |
|---|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 1. Seviye TL | 2. Seviye TL | 3. Seviye TL |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | - | 2.046.088.153 |

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

| 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 | Değerleme yöntemi | Gözlemlenemeyen önemli girdiler | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------|----------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | Ağırlıklı ortalama tutar | Ağırlıklı ortalama tutar |
| Otel | | | * Oda ücreti (günlük) – Avro | 50 | 51 |
| Seviye 3 | 2.322.290.219 | İndirgenmiş nakit akış | * Doluluk oranı | %77 | %77 |
| Ofis | | | * Kiralanabilir alan / m2 | 4.637 | 4.637 |
| Seviye 3 | 41.563.981 | İndirgenmiş nakit akış | * Doluluk oranı | %97 | %99 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiraların 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 2019 | Duyarlılık analizi | Artarsa | Azalırsa |
|------------------------|--------------------|--|--|
| | | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) |
| Otel | | | |
| İskonto oranı | 0,50% | (107.376.611) | 110.842.121 |
| Oda ücreti artış oranı | 1 Avro | 45.695.115 | (40.220.432) |
| Doluluk oranı | 1% | 32.812.187 | (32.769.679) |
| Ofis | | | |
| İskonto oranı | 0,50% | (671.548) | 688.008 |
| Doluluk oranı | 1% | 526.971 | (526.971) |

| 31 Aralık 2018 | Duyarlılık analizi | Artarsa | Azalırsa |
|------------------------|--------------------|--|--|
| | | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) |
| Otel | | | |
| İskonto oranı | 0,50% | (96.743.346) | 96.399.929 |
| Oda ücreti artış oranı | 1 Avro | 42.462.039 | (42.414.185) |
| Doluluk oranı | 1% | 30.638.763 | (30.697.695) |
| Ofis | | | |
| İskonto oranı | 0,50% | (752.453) | 769.964 |
| Doluluk oranı | 1% | 300.000 | (295.000) |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Kredi riski

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

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

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır (Not 3).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Avro / TL | 6,6506 | 6,0280 |
| ABD Doları / TL | 5,9204 | 5,2609 |
| Ruble/TL | 0,0955 | 0,0753 |

Faiz oranı riski

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

(iv) Likidite riski

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| Toplam yükümlülükler | 1.703.392.025 | 1.692.941.170 |
| Hazır değerler (*) | (115.799.314) | (88.032.049) |
| Net yükümlülük | 1.587.592.711 | 1.604.909.121 |
| Özkaynaklar | 959.543.722 | 743.995.844 |
| Toplam kaynak | 2.547.136.433 | 2.348.904.965 |
| Net yükümlülük/toplam kaynak oranı | %62 | %68 |

(*) 31 Aralık 2019 itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu 90.209.743 TL tutarında kısa ve uzun vadeli finansal yatırımları da içermektedir (31 Aralık 2018: 87.038.564 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

28.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| | Alacaklar | | | | Bankalardaki mevduat | Diğer |
|---|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | | |
| | İlişkili taraf | Diğer Taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | |
| 31 Aralık 2019 | | | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | - | 20.199.891 | - | 42.265.532 | 115.729.401 | 30.404 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | - | 20.199.891 | - | 42.265.532 | 115.732.170 | 30.404 |
| B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | (2.769) | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | 65.083 | - | 75.775 | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (65.083) | - | (75.775) | (2.769) | - |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| 31 Aralık 2018 | Alacaklar | | | | Bankalardaki mevduat | Diğer |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | - | 17.122.673 | - | 35.678.082 | 87.988.170 | 1.462 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | - | 17.122.673 | - | 35.678.082 | 87.988.207 | 1.462 |
| B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | (37) | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | 131.301 | - | 63.580 | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (131.301) | - | (63.580) | (37) | - |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

28.2. Likidite riski

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

31 Aralık 2019:

| Sözleşme uyarınca vadeleri | Defter değeri | Sözleşme uyarınca | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---|---------------|--|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | | nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV) | | | | |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal borçlanmalar | 1.504.690.809 | 2.629.287.022 | 47.062.030 | 134.241.065 | 1.346.845.165 | 1.101.138.762 |
| Ticari borçlar | 21.693.241 | 21.693.241 | 21.693.241 | - | - | - |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler) | 10.015.584 | 10.405.139 | 5.579.611 | 4.825.528 | - | - |

31 Aralık 2018:

| Sözleşme uyarınca vadeleri | Defter değeri | Sözleşme uyarınca | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---|---------------|--|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | | nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV) | | | | |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal borçlanmalar | 1.388.967.147 | 1.847.550.017 | 41.458.786 | 121.067.411 | 900.068.846 | 784.954.974 |
| Ticari borçlar | 46.548.566 | 46.548.566 | 46.548.566 | - | - | - |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler) | 84.425.424 | 838.443.145 | 64.234.161 | 6.468.617 | 40.903.309 | 726.837.058 |

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

28.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

| 31 Aralık 2019 | | TL karşılığı | ABD Doları | Avro | İngiliz Sterlini | Ruble |
|-------------------------|--|---------------------------|--------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| Döviz pozisyonu tablosu | | (Fonksiyonel para birimi) | | | | |
| 1 | Ticari alacaklar | 6.506.527 | 13.736 | - | - | 67.262.693 |
| 2a | Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil) | 8.096.874 | 850 | 1.178.497 | 45 | 2.656.636 |
| 2b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - | - | - |
| 3 | Diğer | 1.259.356 | 20.072 | 20.880 | - | 10.482.243 |
| 4 | Dönen varlıklar (1+2+3) | 15.862.757 | 34.658 | 1.199.377 | 45 | 80.401.571 |
| 5 | Ticari alacaklar | - | - | - | - | - |
| 6a | Parasal finansal varlıklar | 82.635.916 | - | 12.425.332 | - | - |
| 6b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - | - | - |
| 7 | Diğer | 42.154.067 | - | 6.338.386 | - | - |
| 8 | Duran varlıklar (5+6+7) | 124.789.983 | - | 18.763.718 | - | - |
| 9 | Toplam varlıklar (4+8) | 140.652.740 | 34.658 | 19.963.095 | 45 | 80.401.571 |
| 10 | Ticari borçlar | 1.168.095 | 78.993 | 101.727 | - | 233.586 |
| 11 | Finansal yükümlülükler | 147.781.945 | 349.980 | 21.908.248 | - | - |
| 12a | Parasal olan diğer yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 12b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | 3.124.134 | - | - | - | 32.706.598 |
| 13 | Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12) | 152.074.174 | 428.973 | 22.009.975 | - | 32.940.185 |
| 14 | Ticari borçlar | - | - | - | - | - |
| 15 | Finansal yükümlülükler | 1.131.582.533 | 3.867.393 | 166.693.147 | - | - |
| 16a | Parasal olan diğer yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 16b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 17 | Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16) | 1.131.582.533 | 3.867.393 | 166.693.147 | - | - |
| 18 | Toplam yükümlülükler (13+17) | 1.283.656.707 | 4.296.366 | 188.703.122 | - | 32.940.185 |
| 19 | Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b) | - | - | - | - | - |
| 19a | Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | - | - | - | - | - |
| 19b | Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | - | - | - | - | - |
| 20 | Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19) | (1.143.003.967) | (4.261.708) | (168.740.027) | 45 | 47.461.386 |
| 21 | Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (1.183.293.256) | (4.281.780) | (175.099.293) | 45 | 69.685.742 |
| 22 | Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri | - | - | - | - | - |
| 23 | Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - | - |
| 24 | Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - | - |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| 31 Aralık 2018 | | TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro | İngiliz Sterlini | Ruble |
|--------------------------------|--|--|------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| Döviz pozisyonu tablosu | | | | | | |
| 1 | Ticari alacaklar | 6.139.940 | 12.433 | 1 | - | 80.628.159 |
| 2a | Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil) | 278.691 | 666 | 41.393 | 45 | 336.759 |
| 2b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - | - | - |
| 3 | Diğer | 6.810.205 | 32.053 | 1.057.899 | - | 3.511.579 |
| 4 | Dönen varlıklar (1+2+3) | 13.228.836 | 45.152 | 1.099.293 | 45 | 84.476.497 |
| 5 | Ticari alacaklar | - | - | - | - | - |
| 6a | Parasal finansal varlıklar | - | - | - | - | - |
| 6b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - | - | - |
| 7 | Diğer | 116.115.302 | - | 19.262.658 | - | - |
| 8 | Duran varlıklar (5+6+7) | 116.115.302 | - | 19.262.658 | - | - |
| 9 | Toplam varlıklar (4+8) | 129.344.138 | 45.152 | 20.361.951 | 45 | 84.476.497 |
| 10 | Ticari borçlar | 758.794 | - | 123.329 | - | 203.971 |
| 11 | Finansal yükümlülükler | 135.536.556 | - | 22.484.498 | - | - |
| 12a | Parasal olan diğer yükümlülükler | 5.679.574 | - | 942.199 | - | - |
| 12b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | 1.810.418 | - | - | - | 24.029.973 |
| 13 | Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12) | 143.785.342 | - | 23.550.026 | - | 24.233.944 |
| 14 | Ticari borçlar | - | - | - | - | - |
| 15 | Finansal yükümlülükler | 1.080.430.470 | - | 179.235.313 | - | - |
| 16a | Parasal olan diğer yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 16b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | 5.024.446 | 955.055 | - | - | - |
| 17 | Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16) | 1.085.454.916 | 955.055 | 179.235.313 | - | - |
| 18 | Toplam yükümlülükler (13+17) | 1.229.240.258 | 955.055 | 202.785.339 | - | 24.233.944 |
| 19 | Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b) | - | - | - | - | - |
| 19a | Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | - | - | - | - | - |
| 19b | Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | - | - | - | - | - |
| 20 | Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19) | (1.099.896.120) | (909.903) | (182.423.388) | 45 | 60.242.553 |
| | Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (1.215.986.763) | 13.099 | (202.743.945) | 45 | 80.760.947 |
| 22 | Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri | - | - | - | - | - |
| 23 | Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - | - |
| 24 | Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - | - |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

| 31 Aralık 2019: | Kar / (Zarar) | | Özkaynak | |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde | | | | |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (5.063.080) | 5.063.080 | - | - |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 3-ABD Doları net etkisi (1+2) | (5.063.080) | 5.063.080 | - | - |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü | (224.444.485) | 224.444.485 | - | - |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 6-Avro net etkisi (4+5) | (224.444.485) | 224.444.485 | - | - |
| Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde | | | | |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü | - | - | 906.772 | (906.772) |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan | - | - | - | - |
| 9-Diğer net etkisi (7+8) | - | - | 906.772 | (906.772) |
| TOPLAM (3+6+9) | (229.507.565) | 229.507.565 | 906.772 | (906.772) |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| 31 Aralık 2018: | Kar / (Zarar) | | Özkaynak | |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde | | | | |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (957.382) | 957.382 | - | - |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 3-ABD Doları net etkisi (1+2) | (957.382) | 957.382 | - | - |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü | (219.929.637) | 219.929.637 | - | - |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 6-Avro net etkisi (4+5) | (219.929.637) | 219.929.637 | - | - |
| Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde | | | | |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü | - | - | 907.795 | (907.795) |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan | - | - | - | - |
| 9-Diğer net etkisi (7+8) | - | - | 907.795 | (907.795) |
| TOPLAM (3+6+9) | (220.887.019) | 220.887.019 | 907.795 | (907.795) |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

| | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Sabit faizli finansal araçlar | | |
| Finansal varlıklar | 114.936.430 | 87.038.564 |
| Finansal yükümlülükler | 811.549.346 | 1.388.967.147 |
| Değişken faizli finansal araçlar | | |
| Finansal yükümlülükler (*) | 642.043.135 | - |

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

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

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

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

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

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

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

| Euribor | Artış/ (Azalış) | Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi |
|-----------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 31 Aralık 2019 | (0,01%) 0,01% | 194.751 (193.725) |
| Euribor | Artış/ (Azalış) | Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi |
| 31 Aralık 2018 | (0,01%) 0,01% | 199.598 (198.625) |

29. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

| 31 Aralık 2019 | Kontrol gücü olmayan pay (%) | Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar | Kontrol gücü olmayan paylar |
|-----------------------|-------------------------------------|---|------------------------------------|
| Bağlı Ortaklık | | | |
| Akfen Karaköy | 8,53 | 6.858.234 | 21.018.286 |
| 31 Aralık 2018 | Kontrol gücü olmayan pay (%) | Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan zarar | Kontrol gücü olmayan paylar |
| Bağlı Ortaklık | | | |
| Akfen Karaköy | 8,53 | (1.882.382) | 14.160.052 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. 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 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 51.482 | 47.202 |
| Diğer dönen varlıklar | 11.073.965 | 8.295.110 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 404.526.484 | 305.591.953 |
| Diğer duran varlıklar | 10.216.440 | 14.670.149 |
| TOPLAM VARLIKLAR | 425.868.371 | 328.604.414 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 15.449.019 | 10.693.315 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 27.167.741 | 31.693.973 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 76.058.834 | 74.197.593 |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler | 60.788.488 | 46.016.572 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 179.464.082 | 162.601.453 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | 246.404.289 | 166.002.961 |

Özet gelir tablosu bilgileri:

| Akfen Karaköy | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | |
| Hasılat | 21.105.339 | 14.986.686 |
| Satışların maliyeti (-) | (228.866) | (3.995.192) |
| BRÜT KAR | 20.876.473 | 10.991.494 |
| Genel yönetim giderleri (-) | (417.642) | (339.930) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net | 104.691.628 | 103.481.740 |
| ESAS FAALİYET KARI | 125.150.459 | 114.133.304 |
| Finansman giderleri, net (-) | (23.183.821) | (48.164.990) |
| VERGİ ÖNCESİ KAR | 101.966.638 | 65.968.314 |
| Dönem vergi gideri | (21.565.298) | (22.658.653) |
| - Ertelenmiş vergi gideri | (21.565.298) | (22.658.653) |
| DÖNEM KARI | 80.401.340 | 43.309.661 |

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler | | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|---|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (b) | 24.601.022 | 678.494 |
| B | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (a) | 1.007.618.732 | 1.029.638.355 |
| C | İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 195.829.312 | 145.079.312 |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| | Diğer varlıklar | | 111.298.238 | 107.873.943 |
| D | Toplam varlıklar (aktif toplamı) | III-48.1. Md. 3 / (p) | 1.339.347.304 | 1.283.270.104 |
| E | Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | 844.612.026 | 799.673.599 |
| F | Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1. Md. 31 | 36.401.445 | 29.278.438 |
| G | Finansal kiralama borçları | III-48.1. Md. 31 | - | - |
| H | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | 1.759.204 |
| I | Özkaynaklar | III-48.1. Md. 31 | 434.985.357 | 354.533.880 |
| | Diğer kaynaklar | | 23.348.476 | 98.024.983 |
| D | Toplam kaynaklar | III-48.1. Md. 3 / (p) | 1.339.347.304 | 1.283.270.104 |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
| A1 | 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) | 24.573.703 | 647.630 |
| A2 | | | | |
| A3 | Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| B1 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| B2 | Atıl tutulan arsa / araziler | III-48.1. Md. 24 / (c) | - | - |
| C1 | Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| C2 | İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28/1 (a) | - | - |
| J | Gayri nakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | 322.828.305 | 292.529.041 |
| K | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e) | - | - |
| L | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1. Md. 22 / (I) | - | - |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari / Azami Oran |
|---|----------------------------|------------|--------------|---------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e) | %0,00 | %0,00 | <%10 |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1. Md. 24 / (a).(b) | %75,23 | %80,24 | >%51 |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | %16,46 | %11,36 | <%50 |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | %14,62 | %11,31 | <%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 | %276,75 | %316,07 | <%500 |
| 8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | %1,83 | %0,05 | <%10 |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1. Md. 22 / (l) | %0,00 | %0,00 | <%10 |

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 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.

.....

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kuruluna

1) Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 1/1/2019-31/12/2019 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Topluluğun 1/1/2019-31/12/2019 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 17 Şubat 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

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

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer'dir.

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

Seda Akkuş Tecer, SMMM
Sorumlu Denetçi

17 Şubat 2020
İstanbul, Türkiye