

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 31 Mart 2020
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

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	6-67
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-21
NOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	22-23
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	24
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25-26
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	26-29
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	30
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	30-31
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	31-33
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	33
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34
NOT 12 STOKLAR	34
NOT 13 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	34
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
NOT 15 TAAHHÜTLER.....	35-39
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	40
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	41
NOT 18 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	41
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR	42-43
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	44
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	44-45
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	45
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ	45
NOT 24 FİNANSMAN GİDERLERİ	46
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	46-47
NOT 26 HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(ZARAR)	48
NOT 27 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	49-51
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	52-63
NOT 29 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	63-64
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	65
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	66-67

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Mart 2020	31 Aralık 2019
DÖNEN VARLIKLAR		36.970.472	71.088.090
Nakit ve nakit benzerleri	5	5.308.291	25.589.571
Kısa vadeli finansal yatırımlar	5	3.535.832	7.574.011
Ticari alacaklar		12.038.673	20.199.891
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		9.900	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	12.028.773	20.199.891
Diğer alacaklar		6.997	84.504
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	6.997	84.504
Stoklar	12	1.443.826	2.767.634
Peşin ödenmiş giderler	17	2.633.738	1.419.718
Diğer dönen varlıklar	18	12.003.115	13.452.761
DURAN VARLIKLAR		2.487.898.348	2.591.847.657
Uzun vadeli finansal yatırımlar	5	38.084.202	82.635.732
Diğer alacaklar		67.282.565	42.181.028
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	67.282.565	42.181.028
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	2.344.980.576	2.415.094.949
Maddi duran varlıklar	10	99.431	50.398
Maddi olmayan duran varlıklar		38.297	39.214
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	11	38.297	39.214
Peşin ödenmiş giderler	17	9.425.925	9.883.769
Ertelenmiş vergi varlığı	25	17.313.787	10.467.115
Diğer duran varlıklar	18	10.673.565	31.495.452
TOPLAM VARLIKLAR		2.524.868.820	2.662.935.747

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		404.109.191	189.083.484
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		371.662.212	155.376.391
- Banka kredileri	6	151.042.774	145.277.221
- Kiralama işlemlerinden borçlar	6	9.922.900	10.099.170
- İhraç edilmiş borçlanma araçları	6	210.696.538	-
Ticari borçlar		20.638.483	21.693.241
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4,7	18.799.748	20.023.284
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1.838.735	1.669.957
Diğer borçlar		6.927.432	10.014.604
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	6.927.432	10.014.604
Ertelenmiş gelirler	17	4.434.369	1.560.610
Kısa vadeli karşılıklar		446.695	438.638
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	446.695	438.638
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.322.784.953	1.514.308.541
Uzun vadeli borçlanmalar		1.163.358.858	1.349.314.418
- Banka kredileri	6	1.122.164.315	1.105.746.369
- Kiralama işlemlerinden borçlar	6	41.194.543	40.999.158
- İhraç edilmiş borçlanma araçları	6	-	202.568.891
Uzun vadeli karşılıklar		323.464	312.896
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	323.464	312.896
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	159.102.631	164.681.227
ÖZKAYNAKLAR		797.974.676	959.543.722
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		776.477.316	934.583.308
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)	(9.991.969)
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		(2.496.661)	25.922.296
- Yabancı para çevrim farkları		(2.496.661)	25.922.296
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		9.996.116	9.996.116
- Yasal yedekler	19	4.147	4.147
- Geri alınan paylara ilişkin yedekler	19	9.991.969	9.991.969
Geçmiş yıllar karları		590.947.065	425.591.512
Net dönem (zararı)/karı		(129.687.035)	165.355.553
Kontrol gücü olmayan paylar		21.497.360	24.960.414
TOPLAM KAYNAKLAR		2.524.868.820	2.662.935.747

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 31 Mart 2020	1 Ocak – 31 Mart 2019
Hasılat	20	21.471.274	22.752.034
Satışların maliyeti (-)	20	(2.921.902)	(5.837.187)
BRÜT KAR		18.549.372	16.914.847
Genel yönetim giderleri (-)	21	(2.400.928)	(2.210.387)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	21	(50.650)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	56.184	440.583
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(48.353)	(61.233)
ESAS FAALİYET KARI		16.105.625	15.083.810
Finansman gelirleri	23	909.887	28.455.584
Finansman giderleri (-)	24	(161.892.178)	(62.117.642)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		(144.876.666)	(18.578.248)
Dönem vergi geliri/(gideri)		13.237.712	(5.963.476)
- Dönem vergi gideri	25	-	(2.045.197)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	13.237.712	(3.918.279)
DÖNEM ZARARI		(131.638.954)	(24.541.724)
Dönem zararının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.951.919)	(84.717)
Ana ortaklık payları		(129.687.035)	(24.457.007)
Net dönem zararı		(131.638.954)	(24.541.724)
Pay başına kayıp (Tam TL)	26	(0,70)	(0,13)
Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL)	26	(0,45)	(0,06)
DÖNEM ZARARI		(131.638.954)	(24.541.724)
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(29.930.092)	29.011.770
Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılacaklar		(29.930.092)	29.011.770
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı (gider)/gelir		(29.930.092)	29.011.770
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(161.569.046)	4.470.046
Toplam kapsamlı (giderin)/gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(3.463.054)	(361.133)
Ana ortaklık payları		(158.105.992)	4.831.179

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

						Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler <u>ve giderler</u>			<u>Birikmiş karlar</u>			
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay sahiplerinin ilave sermaye Katkıları	Geri alınmış Paylar	Paylara ilişkin primler		Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem Karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
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	19.113.856	743.995.844
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	104.492.321	(104.492.321)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	29.288.186	-	-	(24.457.007)	4.831.179	(361.133)	4.470.046
31 Mart 2019 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	20.763.729	(5.605.354)	58.880.000	53.748.727	11.769.393	5.609.501	424.686.834	(24.457.007)	729.713.167	18.752.723	748.465.890
1 Ocak 2020 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	24.960.414	959.543.722
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	165.355.553	(165.355.553)	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	(28.418.957)	-	-	(129.687.035)	(158.105.992)	(3.463.054)	(161.569.046)
31 Mart 2020 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	20.763.729	(9.991.969)	58.880.000	53.748.727	(2.496.661)	9.996.116	590.947.065	(129.687.035)	776.477.316	21.497.360	797.974.676

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(131.638.954)	(24.541.724)
Dönem karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	20,21	7.884	11.940
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		5.146	9.373
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	18.625	5.093
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,24	29.981.547	26.105.328
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		129.353.472	3.153.471
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	25	(13.237.712)	5.963.476
Kar/zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	(236.552)
		14.490.008	10.470.405
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		8.161.218	(23.353.132)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(3.618.003)	(1.661.618)
Stoklardaki azalış/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	12	1.323.808	(137.202.365)
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.054.758)	(43.604.636)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		15.374.581	341.049.959
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		784.614	(13.697.955)
Faaliyetlerde elde edilen nakit akışları		35.461.468	132.000.658
Vergi ödemeleri		(12.193.719)	(1.845.519)
Faaliyetlerde elde edilen net nakit akışları		23.267.749	130.155.139
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(56.000)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(386.588)	(287.702)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(442.588)	(287.702)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(73.655.974)	(16.122.564)
Kira Sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.581.835)	(2.330.972)
Alınan faiz		226.722	1.746.486
Ödenen faiz	6	(19.238.712)	(20.178.941)
Diğer girişler		52.140.622	-
Finansman faaliyetlerinden kullanılan net nakit akışları		(43.109.177)	(36.885.991)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		(20.284.016)	92.981.446
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	25.592.340	993.522
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	5.308.324	93.974.968

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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. 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.

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 gerçekleştirmektir. 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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'nın 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 İş'i'ne ilişkin sözleşmenin ("Bulvar Loft Sözleşmesi") Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan Akfen İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na ("Adi Ortaklık") (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası'nın onayına sunulmuş ve İller Bankası tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Adi Ortaklık'ın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır.

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 17 (31 Aralık 2019: 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 Mart 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 4 Haziran 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 olduğu tarihten, sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir.

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

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme 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 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 36.970.472 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 404.109.191 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 367.138.719 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin 210.696.538 TL'si Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği 15 Ocak 2021 vadeli paya dönüştürülebilir tahvilden oluşmakta olup tahvilin paya dönüştürme ya da borcun geri ödenmesinin kararına ilişkin hak Akfen GYO'ya aittir. 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.

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 31 Mart 2020 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

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

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

- TFRS 10 ve TMS 28 - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- 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.

2.3. 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup'un sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme 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:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 kiralama olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Grup'un kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal borçlanmalar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

Grup kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki 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:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 değer düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı gayrimenkul inşa etmek için hasılat paylaşımı işine konu olan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değer 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 değerlemesi 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 değerleme 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 değerlemesi 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 işleminde borç ve özkaynak bileşenlerine dağıtılmış defter değerlerinin toplamı, her zaman, aracın tamamına atfedilecek gerçeğe uygun değere eşittir. Özkaynak altına sınıflamadan sonra oluşan nakit akım üzerinden raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılmakta olup oluşan yükümlülüğe ilişkin faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

2.4.10. 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 sayısı ile 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 kiralanmış 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 edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un faaliyet bölümleri olan Türkiye, KKTC ve Rusya'da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

2.4.17. 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 (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 dağıtılabilir 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	10.231.302	8.263.704	2.976.268	-	21.471.274
Satışların maliyeti	(1.610.888)	(109.777)	(1.201.237)	-	(2.921.902)
BRÜT KAR	8.620.414	8.153.927	1.775.031	-	18.549.372
Genel yönetim giderleri	(1.395.731)	(272.222)	(732.975)	-	(2.400.928)
Satış ve pazarlama giderleri	(50.650)	-	-	-	(50.650)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	39.242	-	16.942	-	56.184
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(20.886)	(27.467)	-	-	(48.353)
ESAS FAALİYET KARI	7.192.389	7.854.238	1.058.998	-	16.105.625
Finansman gelirleri	1.421.732	-	-	(511.845)	909.887
Finansman giderleri	(84.460.362)	(4.969.690)	(72.973.971)	511.845	(161.892.178)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/ KAR	(75.846.241)	2.884.548	(71.914.973)	-	(144.876.666)
Vergi (gideri)/geliri	(251.372)	(705.108)	14.194.192	-	13.237.712
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(251.372)	(705.108)	14.194.192	-	13.237.712
DÖNEM (ZARARI)/KARI	(76.097.613)	2.179.440	(57.720.781)	-	(131.638.954)
Raporlanabilir faaliyet bölüm Aktifleri	2.204.115.640	499.561.462	466.098.123	(644.906.405)	2.524.868.820
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.439.468.104	78.953.329	359.522.290	(151.049.579)	1.726.894.144
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net	408.509	-	28.912	-	437.421
Amortisman giderleri ve itfa payları	6.358	609	1.017	-	7.984

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2019:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	11.783.667	7.390.488	3.577.879	-	22.752.034
Satışların maliyeti	(4.780.261)	-	(1.056.926)	-	(5.837.187)
BRÜT KAR	7.003.406	7.390.488	2.520.953	-	16.914.847
Genel yönetim giderleri	(1.479.928)	(97.305)	(633.154)	-	(2.210.387)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	419.256	-	21.327	-	440.583
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(4.401)	(56.832)	-	-	(61.233)
ESAS FAALİYET KARI	5.938.333	7.236.351	1.909.126	-	15.083.810
Finansman gelirleri	2.546.327	-	26.090.736	(181.479)	28.455.584
Finansman giderleri	(54.415.052)	(2.294.812)	(5.589.257)	181.479	(62.117.642)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/ KAR	(45.930.392)	4.941.539	22.410.605	-	(18.578.248)
Vergi gideri	(237.815)	(1.156.281)	(4.569.380)	-	(5.963.476)
-Dönem vergi gideri	-	-	(2.045.197)	-	(2.045.197)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(237.815)	(1.156.281)	(2.524.183)	-	(3.918.279)
DÖNEM (ZARARI)/KARI	(46.168.207)	3.785.258	17.841.225	-	(24.541.724)

31 Aralık 2019:

Raporlanabilir faaliyet bölümü

Aktifleri 2.205.889.789 499.254.125 537.687.386 (579.895.553) 2.662.935.747

Raporlanabilir faaliyet bölümü

yükümlülükleri 1.368.906.487 80.825.432 404.722.530 (151.062.424) 1.703.392.025

31 Mart 2019:

Yatırım ve stoklarla ilgili

harcamalar, net (*) 138.554.048 - - - 138.554.048

Amortisman giderleri ve itfa payları

6.535 171 5.234 - 11.940

(*) Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 138.266.346 TL tutarında stok maliyeti gerçekleşmiştir. Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %46'sı Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %38'i K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden, %10'u ise Bulvar Loft projesi ile ilgili yapılan gayrimenkul satışlarından, elde edilmektedir (31 Aralık 2018: Accor S.A.: %56, Voyager Kıbrıs Limited: %32, Bulvar Loft: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Akfen Holding	9.900	-
	9.900	-

İlişkili taraflara ticari borçlar:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Akfen İnşaat	17.480.018	19.484.334
IBS Sigorta Brokerlik Hizmetleri A.Ş.	1.319.730	-
Akfen Holding	-	538.950
	18.799.748	20.023.284

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

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

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Kira giderleri

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Hamdi Akın	70.714	65.861
	70.714	65.861

b) 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 Mart 2020 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 8.127.648 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2019: 6.863.492 TL).

c) Faiz gelirleri (Adat)

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Akfen Holding	505	-
Akfen İnşaat	-	508
	505	508

d) Faiz giderleri (Adat)

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Akfen Holding	-	111.472
Akfen İnşaat	-	2.818
	-	114.290

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar(*)	1.180.471	1.044.562
	1.180.471	1.044.562

(*) Grup'un üst düzey yöneticileri; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcılarından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kasa	40.500	39.509
Bankalar	1.764.867	25.522.427
- Vadesiz mevduat	1.764.867	795.740
- Vadeli mevduat	-	24.726.687
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	3.502.957	30.404
Değer düşüklüğü	(33)	(2.769)
Nakit ve nakit benzerleri	5.308.291	25.589.571
Değer düşüklüğü	33	2.769
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	5.308.324	25.592.340

(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin 3.502.895 TL'si yatırım fonlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur).

Vadesiz mevduat

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
TL	977.893	285.171
Avro	563.896	255.621
Rus Rublesi	221.798	253.763
ABD Doları	1.280	1.185
Toplam vadesiz mevduat	1.764.867	795.740

Vadeli mevduat

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduat bulunmamakta olup 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Avro	Ocak 2021	%6,00	3.535.832	7.574.011
Toplam			3.535.832	7.574.011

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020	31 Aralık 2019
Avro	Temmuz 2025	%6,00	38.084.202	82.635.732
Toplam			38.084.202	82.635.732

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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 bağlı ortaklığı olan Volgastroykom şirketlerinin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak kalan 15.000.000 Avro tutarındaki vadeli bloke hesapta tutulan kısmıdır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla (31 Mart 2020 tarihi itibarıyla %6,00, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla %6,80) 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 Mart 2020 tarihi itibarıyla kalan tutar 5.701.768 Avro'dur (31 Aralık 2019: 13.402.134 Avro).

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli finansal borçlar	371.662.212	155.376.391
İhraç edilmiş borçlanma araçları	210.696.538	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	151.042.774	145.277.221
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	9.922.900	10.099.170
Uzun vadeli finansal borçlar	1.163.358.858	1.349.314.418
Uzun vadeli banka kredileri	1.122.164.315	1.105.746.369
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	41.194.543	40.999.158
İhraç edilmiş borçlanma araçları	-	202.568.891
Toplam finansal borçlar	1.535.021.070	1.504.690.809

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2020

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 6,00	94.736.837	92.589.946	590.936.331	683.526.277
Avro (2) (*)	% 6,00	25.839.741	25.081.244	161.352.487	186.433.731
Avro (3) (*)	% 6,00	12.925.167	12.283.710	80.971.371	93.255.081
Avro (4) (*)	% 6,00	42.964.934	21.087.874	288.904.126	309.992.000
			151.042.774	1.122.164.315	1.273.207.089

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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. Grup'un kredi faiz oranı 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)'dur.
- (1) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müstemlatı 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 vadede 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 Mart 2020 tarihi itibarıyla kalan tutar 5.701.768 Avro'dur (31 Aralık 2019: 13.402.134 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020 ve 2019 tarihlerine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
1 Ocak	202.568.890	173.000.121
Faiz tahakkuku	8.127.648	6.863.492
Paya dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar	210.696.538	179.863.613

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa	361.739.312	145.277.221
1 - 2 yıl	146.918.913	337.137.611
2 - 3 yıl	163.194.248	151.301.659
3 - 4 yıl	159.458.656	154.510.141
4 - 5 yıl	381.288.012	372.284.427
5 yıl ve üzeri	271.304.486	293.081.422
Toplam finansal borçlar	1.483.903.627	1.453.592.481

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 31 Mart 2020 ve 2019 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	1.453.592.481	1.388.967.147
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	(73.655.974)	(16.122.564)
<i>Ödenen faiz</i>	(19.238.712)	(20.178.941)
<i>Tahakkuk</i>	27.833.476	25.878.041
<i>Kur Farkı</i>	145.028.539	11.214.601
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	(49.656.183)	43.958.849
31 Mart	1.483.903.627	1.433.717.133

Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa	9.922.900	11.916.315
1 - 5 yıl	61.412.179	61.412.179
5 yıl ve üzeri	720.744.279	720.744.279
<i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i>	(740.961.915)	(742.974.445)
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	51.117.443	51.098.328

Kiralama yükümlülüklerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
1 Ocak	51.098.328	50.706.101
<i>Faiz gideri</i>	2.583.877	2.264.877
<i>Kur farkı gideri</i>	17.074	15.414
<i>Ödemeler</i>	(2.581.836)	(2.330.972)
31 Mart	51.117.443	50.655.420

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ⁽¹⁾	12.028.773	20.199.891
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9.900	-
	12.038.673	20.199.891

⁽¹⁾ 31 Mart 2020 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 9.345.827 TL (31 Aralık 2019: 13.483.380 TL) ve 2.178.879 TL (31 Aralık 2019: 6.357.955 TL) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	18.799.748	20.023.284
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.838.735	1.669.957
- Diğer gider tahakkukları	856.706	841.542
- Diğer ticari borçlar	982.029	828.415
	20.638.483	21.693.241

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6.997	84.504
	6.997	84.504

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Vergi dairesinden alacaklar (*)	20.730.744	-
Verilen depozito ve teminatlar	159.853	159.853
Diğer alacaklar (**)	46.391.968	42.021.175
	67.282.565	42.181.028

(*) Bulvar Loft projesi ile ilgili KDV alacaklarından oluşmaktadır.

(**) 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.927.432	10.014.604
- Ödenecek vergi ve fonlar ⁽¹⁾	6.387.799	9.057.356
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	40.474	38.467
- Diğer	499.159	918.781
	6.927.432	10.014.604

⁽¹⁾31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli ödenecek vergi ve fonların 4.963.815 TL (31 Aralık 2019: 6.701.747 TL)’si, detayı Not 14’te verilen KKTC’deki vergi davası ile ilgili kesinleşen borcun, ödeme vadesine göre hesaplanan peşine indirgenmiş tutarından oluşmaktadır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.293.739.827	2.363.854.200
Arsa kiralari	51.240.749	51.240.749
Toplam	2.344.980.576	2.415.094.949

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2020 ve 2019 hesap dönemlerine ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	2.363.854.200	2.046.088.153
Girişler	386.588	287.702
Yabancı para çevrim farkları	(70.500.961)	75.627.875
31 Mart	2.293.739.827	2.122.003.730

Grup’un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	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 2019	490.800.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Aralık 2019	390.814.045	31 Aralık 2019	390.630.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2019	268.424.700	31 Aralık 2019	268.400.000
Ibis Otel Moskova	31 Aralık 2019	206.895.768	31 Aralık 2019	239.840.232
Novotel Trabzon	31 Aralık 2019	142.981.600	31 Aralık 2019	142.980.000
Ibis Otel Tuzla	31 Aralık 2019	85.387.220	31 Aralık 2019	85.380.000
Ibis Otel Ankara Airport (*)	31 Aralık 2019	81.055.000	31 Aralık 2019	81.055.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2019	73.600.200	31 Aralık 2019	73.592.500
Ibis Otel Kaliningrad	31 Aralık 2019	73.235.253	31 Aralık 2019	84.896.663
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2019	69.285.000	31 Aralık 2019	69.285.000
Ibis Otel Samara	31 Aralık 2019	69.177.855	31 Aralık 2019	80.193.196
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2019	64.824.783	31 Aralık 2019	64.715.000
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2019	63.220.000	31 Aralık 2019	63.220.000
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2019	59.615.000	31 Aralık 2019	59.615.000
Ibis Otel Yaroslavl	31 Aralık 2019	57.592.110	31 Aralık 2019	66.762.628
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2019	47.647.627	31 Aralık 2019	47.625.000
Samara Ofis	31 Aralık 2019	35.883.666	31 Aralık 2019	41.563.981
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2019	13.300.000	31 Aralık 2019	13.300.000
Toplam		2.293.739.8257		2.363.854.200

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2019 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve ekspertiz rapor tarihinden raporlama dönemine kadar yapılan yatırımlar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 2.370.923.170 TL'dir (31 Aralık 2019: 2.391.448.629 TL).

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 2.484.526.470 TL'dir (31 Aralık 2019: 2.290.172.105 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerleme raporunda kullanılan iskonto oranları %8-%10 aralığındadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla arsa kiralalarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı	51.240.749	50.706.101
Değer artışı, net	-	534.648
Dönem sonu	51.240.749	51.240.749

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2020 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 2019	4.688	401.532	68.569	474.789
Alımlar	-	-	-	-
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2019	4.688	401.532	68.569	474.789
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	4.688	406.486	68.569	479.743
Alımlar	-	56.000	-	56.000
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2020	4.688	462.486	68.569	535.743
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2019	(4.044)	(334.785)	(65.001)	(403.830)
Dönem gideri	(95)	(7.371)	(3.568)	(11.034)
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2019	(4.139)	(342.156)	(68.569)	(414.864)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	(4.428)	(358.262)	(66.655)	(429.345)
Dönem gideri	(96)	(5.217)	(1.654)	(6.967)
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2020	(4.524)	(363.479)	(68.309)	(436.312)
Net defter değeri				
1 Ocak 2019	644	66.747	3.568	70.959
31 Mart 2019	549	59.376	-	59.925
1 Ocak 2020	260	48.224	1.914	50.398
31 Mart 2020	164	99.007	260	99.431

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Mart 2019: Yoktur). 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 6.967 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Mart 2019: 11.034 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2020 ve 2018 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Yazılım programları

Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2019	106.066
Alımlar	-
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2019	106.066
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	106.066
Alımlar	-
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2020	106.066
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2019	(63.172)
Dönem gideri	(906)
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2019	(64.078)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	(66.852)
Dönem gideri	(917)
Kapanış bakiyesi 31 Mart 2020	(67.769)
Net defter değeri	
1 Ocak 2019	42.894
31 Mart 2019	41.988
1 Ocak 2020	39.214
31 Mart 2020	38.297

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 917 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Mart 2019: 906 TL).

12. STOKLAR

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup’un konsolide finansal tablolarındaki stokların 1.156.946 TL’si, Adi Ortaklık’ın 11 Kasım 2017 tarihinde devraldığı Bulvar Loft projesindeki tamamlanmamış konutlara ait devir tarihinden sonra gerçekleşen harcamaların raporlama tarihi itibarıyla satışı gerçekleşemeyen tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 2.475.587 TL). Söz konusu projeye ilişkin müteahhitlik hizmeti Akfen İnşaat’tan alınmaktadır.

31 Mart 2020 ve 2019 tarihinde sona eren yıllar itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	2.767.634	146.957.087
Girişler	(5.167)	138.266.346
Çıkışlar	(1.318.641)	(1.063.981)
31 Mart	1.443.826	284.159.452

31 Mart 2020 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 6 (31 Aralık 2019: 6) 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 Mart 2020 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 Mart 2020 tarihi itibarıyla 4.963.815 TL (31 Aralık 2019: 6.701.746 TL) olarak konsolide mali tablolarda diğer borçlar altında muhasebeleştirilmiştir.

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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.206.730.555	2.015.653.935
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	938.726.560	876.642.560
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	-	-
	3.145.457.115	2.892.296.495

31 Mart 2020 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 2019: 302.302.899 Avro ve 793.441 ABD Doları). 31 Mart 2020 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 2019: 110.000.000 Avro).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır.

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 30.000.000 Avro ve 17.800.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve HDİ şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 145.076.560 TL'si Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 15.000.000 Avro ve 26.200.000 Avro tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve 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 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak 10 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Söz konusu Hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22 Aralık 2018'den itibaren 49 yıla uzatılmıştır. Ayrıca yine Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanmasıyla söz konusu arsanın kesin tahsisi ile ilgili her yıl Millî 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.
- 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.
-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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, 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 İş'i'ne 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.

15.3. Kiraya veren olarak Grup

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

31 Mart 2020 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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)

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

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

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

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 müstemilatı 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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  ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- RHI, bağı 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 erdirm  hakkı vardır.
- HDI, bağı 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 erdirm  hakkı vardır.
- RHI, bağı 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 erdirm  hakkı vardır.
- RHI, bağı 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 erdirm  hakkı vardır.
- RPI, bağı ortaklığı olan Volgastrokom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 2.452 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağıstos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme işle 30 Eylül 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar kiralanmıştır.
- RHI, bağı ortaklığı olan YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan d kk nın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağıstos 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   ekci d kk nı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi 31 Ağıstos 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	446.695	438.638
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	323.464	312.896
	770.159	751.534

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 6.730 TL/yıl ve 6.380 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Net iskonto oranı	%3,19	%3,19
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100,00

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 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:

	2020	2019
1 Ocak	312.896	215.255
Faiz maliyeti	38.017	32.288
Hizmet maliyeti	49.472	53.970
Aktüeryal kayıp	(76.921)	(77.457)
31 Mart	323.464	224.056

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	438.638	263.885
Cari dönemdeki (azalış)/artış	8.057	(3.708)
31 Mart	446.695	260.177

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	1.423.255	384.190
Sipariş avansları	969.536	778.309
İş avansları	240.947	257.219
	2.633.738	1.419.718

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Gelecek yıllara ait giderler ⁽¹⁾	9.425.925	9.883.769
	9.425.925	9.883.769

⁽¹⁾ Gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 7.143.104 TL'si (31 Aralık 2019: 7.188.664 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için Hakan Madencilik'e ödediği peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlarıdır.

c) Ertelenmiş gelirler

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 4.434.369 TL (31 Aralık 2019: 1.560.610 TL) tutarındaki kısa vadeli ertelenmiş gelirin 1.580.410 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2019: 1.560.610 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, kalan tutar olan 2.853.959 TL ise (31 Aralık 2019: Yoktur) Grup'un KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Voyager'a kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira gelirinden oluşmaktadır.

18. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	6.536.434	7.900.849
Peşin ödenen vergi ve fonlar	5.466.681	5.551.912
	12.003.115	13.452.761

b) Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	10.673.565	31.495.452
	10.673.565	31.495.452

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR

19.1. Ödenmiş sermaye

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Mart 2020	(%)	31 Aralık 2019
Akfen Holding	56,88	104.654.831	56,88	104.654.831
Halka açık ⁽¹⁾	24,33	44.774.183	24,33	44.774.183
Hamdi Akın	18,76	34.527.468	16,50	30.352.088
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
İbrahim Süha Güçsav	-	-	2,27	4.175.380
Toplam		184.000.000		184.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		184.317.344		184.317.344

⁽¹⁾ Halka açık paylar haricinde tabloda yer alan diğer ortaklar üzerinde de halka açık statüde paylar bulunmaktadır. Ayrıca belirtilen tutara Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %3,39'una (31 Aralık 2019: %3,39) denk gelen 6.233.384 adet (31 Aralık 2019: 6.233.384 adet) BIST'te satın alınan paylar dahildir.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 184.000.000 TL). 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet (31 Aralık 2019: 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'şer aday gösterme imtiyazı vardır. 6 Ağustos 2018 tarihinde Akfen GYO'nun Akfen Holding'e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı payları, bu paylara ait yönetim kontrolünün dolaylı nihai sahibi olan Hamdi Akın'a devredilmiştir.

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.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

19.5 Yasal yedekler

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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 Mart 2020 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 9.991.969 TL (31 Aralık 2019: 9.991.969 TL) tutarında, 6.233.384 adet (31 Aralık 2019: 6.233.384 adet) Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla geri alınan Akfen GYO hisselerinin sermayeye oranı %3,39'dur (31 Aralık 2019: %3,39). 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):

- "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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Kira gelirleri	18.969.944	21.115.314
Konut satış gelirleri ⁽¹⁾	2.145.360	1.636.720
Diğer	355.970	-
Toplam hasılat	21.471.274	22.752.034
Satılan konut maliyetleri ⁽¹⁾	(1.318.642)	(1.063.981)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.065.843)	(4.133.107)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(291.287)	(272.293)
Sigorta giderleri	(133.316)	(363.655)
Diğer	(112.814)	(4.151)

Toplam satışların maliyeti (2.921.902) (5.837.187)

⁽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 Satışı 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.

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Personel giderleri	1.534.528	1.323.038
Danışmanlık giderleri	334.069	317.401
Operasyonel kiralama giderleri	160.026	137.506
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	111.367	96.681
Seyahat ve temsil giderleri	83.170	94.370
Vergi, resim ve harç giderleri	39.673	118.257
Reklam giderleri	22.369	10.698
Amortisman giderleri	6.967	11.034
İtfa payı giderleri	1.017	906
Diğer	107.742	100.496

Toplam 2.400.928 2.210.387

Personel giderleri

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Maaşlar ve ücretler	1.308.602	1.157.477
SSK işveren payı	161.749	137.016
Kıdem tazminatı gideri	10.568	8.801
Diğer	53.609	19.744

Toplam 1.534.528 1.323.038

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Diğer giderler (*)	50.650	-
Toplam	50.650	-

(*) Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili oluşan satış ve pazarlama giderlerinden oluşmaktadır.

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Kur farkı geliri	12.681	12.562
Diğer	43.503	428.021
Toplam	56.184	440.583

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Kur farkı giderleri	12.933	-
Değer düşüklüğü	7.882	4.390
Diğer	27.538	56.843
Toplam	48.353	61.233

23. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Faiz gelirleri	909.887	2.367.302
Kur farkı geliri	-	26.088.282
Toplam	909.887	28.455.584

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Kur farkı gideri	130.823.572	33.472.946
Faiz giderleri	30.891.434	28.472.630
Diğer	177.172	172.066
Toplam	161.892.178	62.117.642

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.

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Dönem vergi gideri	-	(2.045.197)
Ertelenmiş vergi gideri	13.237.712	(3.918.279)
Toplam	13.237.712	(5.963.476)

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/(zarar) rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 31 Mart 2020	(%)	1 Ocak - 31 Mart 2019
Vergi öncesi zarar		(144.876.666)		(18.578.248)
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi geliri	(22)	31.872.867	(22)	4.087.215
Vergiden muaf giderler ⁽¹⁾		(13.251.991)		(8.027.171)
Kanunen kabul edilmeyen giderler		(402.501)		(124.226)
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifli yaratılmayan vergi zararı		(3.432.940)		(2.218.105)
Yasal vergi oranındaki değişiklikler		(57.495)		(76.223)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi		(1.488.488)		373.858
Diğer		(1.740)		21.176
Vergi geliri/(gideri)		13.237.712		(5.963.476)

⁽¹⁾ Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait ertelenmiş vergi varlığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(154.214.112)	(121.772.692)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	13.237.712	(3.918.279)
Yabancı para çevrim farklarında muhasebeleştirilen	(812.444)	(3.036.612)
31 Mart tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(141.788.844)	(128.727.583)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	7.951.181	8.512.932	-	-	7.951.181	8.512.932
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(161.022.124)	(172.859.938)	(161.022.124)	(172.859.938)
Birikmiş zararlar	12.720.774	12.020.080	-	-	12.720.774	12.020.080
Diğer	-	-	(1.438.675)	(1.887.186)	(1.438.675)	(1.887.186)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	20.671.955	20.533.012	(162.460.799)	(174.747.124)	(141.788.844)	(154.214.112)
Netleştirme	(3.358.168)	(10.065.897)	3.358.168	10.065.897	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	17.313.787	10.467.115	(159.102.631)	(164.681.227)	(141.788.844)	(154.214.112)

⁽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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
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 kayıp	(129.687.035)	(24.457.007)
Hisse başına kayıp (Tam TL)	(0,70)	(0,13)

Sulandırma etkisi

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir, ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır. Sulandırılmış hisse başına kazancın 31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Düzeltilme tutarı (Not 6)	8.127.648	6.863.492
Düzeltilmiş dönem karı	(121.559.387)	(17.593.515)
Nominal hisse adedi	184.000.000	184.000.000
Potansiyel hisse adedi (*)	87.597.689	135.079.707
Toplam potansiyel hisse adedi	271.597.689	319.079.707
Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL)	(0,45)	(0,06)

(*) 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020	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	5.308.291	-	5.308.291	5.308.291	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	12.028.773	-	12.028.773	12.028.773	7
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	1.535.021.070	1.535.021.070	1.535.021.070	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	18.799.748	18.799.748	18.799.748	4
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	1.838.735	1.838.735	1.838.735	7
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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 2019 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 Mart 2020	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.293.739.827

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

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 Mart 2020	31 Aralık 2019	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar	
Otel		İndirgenmiş	* Oda ücreti (günlük) – Avro	50	
Seviye 3	2.257.856.161	nakit akış	* Doluluk oranı	%77	
Ofis		İndirgenmiş	* Kiralanabilir alan / m2	4.637	
Seviye 3	35.883.662	nakit akış	* Doluluk oranı	%97	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

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

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

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

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2019	Duyarlılık analizi		
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)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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, önlemler 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Avro / TL		6,6506
ABD Doları / TL		5,9402
Ruble/TL		0,0955

Faiz oranı riski

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

(iv) Likidite riski

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Toplam yükümlülükler	1.726.894.144	1.703.392.025
Hazır değerler (*)	(46.928.325)	(115.799.314)
Net yükümlülük	1.679.965.819	1.587.592.711
Özkaynaklar	797.974.676	959.543.722
Toplam kaynak	2.477.940.495	2.547.136.433
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%68	%62

(*) 31 Mart 2020 itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu 41.620.034 TL tutarında kısa ve uzun vadeli finansal yatırımları da içermektedir (31 Aralık 2019: 90.209.743 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Mart 2020	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)	9.900	12.028.773	-	67.289.562	43.384.868	3.502.957
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	9.900	12.028.773	-	67.289.562	43.384.901	3.502.957
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(33)	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	28.880	-	83.656	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(28.880)	-	(83.656)	(33)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 2019	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)	-	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	-	-	-	-	-	-

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Grup’un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	1.535.021.070	2.657.902.760	49.424.410	377.508.905	1.147.901.880	1.083.067.565
Ticari borçlar	20.638.483	20.638.483	20.638.483	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	6.927.432	7.143.043	2.179.228	4.963.815	-	-

31 Aralık 2019:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	2.395.584	3.330	-	-	29.227.852
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	4.336.175	845	569.440	45	2.730.816
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3 Diğer	1.954.095	2.522	183.191	-	7.583.587
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	8.685.854	6.697	752.631	45	39.542.256
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a Parasal finansal varlıklar	38.084.240	-	5.278.481	-	-
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7 Diğer	46.475.617	-	6.441.527	-	-
8 Duran varlıklar (5+6+7)	84.559.857	-	11.720.008	-	-
9 Toplam varlıklar (4+8)	93.245.711	6.697	12.472.639	45	39.542.256
10 Ticari borçlar	2.451.916	23.833	315.225	-	274.218
11 Finansal yükümlülükler	153.867.951	342.169	21.017.100	-	-
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	2.016.235	-	-	-	24.824.369
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	158.336.102	366.002	21.332.325	-	25.098.587
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15 Finansal yükümlülükler	1.145.129.792	2.983.744	156.020.474	-	-
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	1.145.129.792	2.983.744	156.020.474	-	-
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	1.303.465.894	3.349.746	177.352.799	-	25.098.587
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)	(1.210.220.183)	(3.343.049)	(164.880.160)	45	14.443.669
21 Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.256.633.660)	(3.345.571)	(171.504.878)	45	31.684.450
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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 2019	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu					
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
Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	(1.183.293.256)	(4.281.780)	(175.099.293)	45	69.685.742
21 (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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020:

	<u>Kar / (Zarar)</u>		<u>Özkaynak</u>	
	<u>Yabancı paranın</u>	<u>Yabancı paranın</u>	<u>Yabancı paranın</u>	<u>Yabancı paranın</u>
	<u>değer kazanması</u>	<u>değer kaybetmesi</u>	<u>değer kazanması</u>	<u>değer kaybetmesi</u>
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4.356.660)	4.356.660	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(4.356.660)	4.356.660	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(237.922.071)	237.922.071	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(237.922.071)	237.922.071	-	-
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	234.694	(234.694)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	-	-	234.694	(234.694)
TOPLAM (3+6+9)	(242.278.731)	242.278.731	234.694	(234.694)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 2019:

	<u>Kar / (Zarar)</u>		<u>Özkaynak</u>	
	<u>Yabancı paranın değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın değer kaybetmesi</u>	<u>Yabancı paranın değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın değer kaybetmesi</u>
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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	114.936.430
Finansal yükümlülükler	210.696.538	844.612.026
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	45.122.929	-
Finansal yükümlülükler (*)	1.273.207.089	608.980.455

(*) Grup'un banka kredilerinin tamamının faiz oranları 31 Mart 2020 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 duyarlılığını göstermektedir.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Mart 2020	(0,01%) 0,01%	206.457 (205.343)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2019	(0,01%) 0,01%	194.751 (193.725)

29. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

31 Mart 2020	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan zarar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	8,53	(943.269)	20.075.017
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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	227.416	51.482
Diğer dönen varlıklar	6.888.793	11.073.965
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	404.710.530	404.526.484
Diğer duran varlıklar	10.076.642	10.216.440
TOPLAM VARLIKLAR	421.903.381	425.868.371
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	16.237.494	15.449.019
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	28.680.846	27.167.741
Uzun vadeli borçlanmalar	80.971.371	76.058.834
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	60.667.639	60.788.488
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	186.557.350	179.464.082
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	235.346.031	246.404.289

Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	31 Mart 2020	31 Mart 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	1.224.552	3.138.929
Satışların maliyeti (-)	(17.300)	(142.508)
BRÜT KAR	1.207.252	2.996.421
Genel yönetim giderleri (-)	(93.887)	(74.615)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	2.544	378.301
ESAS FAALİYET KARI	1.115.909	3.300.107
Finansman giderleri, net (-)	(11.973.476)	(8.120.500)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR	(10.857.567)	(4.820.393)
Dönem vergi gideri	(200.682)	(160.791)
- Ertelenmiş vergi gideri	(200.682)	(160.791)
DÖNEM ZARARI	(11.058.249)	(4.981.184)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Çin'de ortaya çıkan, dünyada çeşitli ülkelere yayılan, potansiyel olarak ölümcül solunum yolu enfeksiyonlarına neden olan Coronavirus salgını, tüm dünyada başta havacılık ve konaklama sektörlerini etkileyerek operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta, hem bölgesel hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz etkilemektedir. Bu süreçte Türkiye'nin ve diğer pek çok ülkenin dış işleri bakanlıkları küresel çapta salgına dönüşen COVID-19 ile mücadele kapsamında uluslararası uçuşların durdurulması yönünde kararlarını bildirmişlerdir. Buna ilave olarak Şirket ve iştirakleri bünyesindeki otellerin bulunduğu Türkiye, Rusya ve KKTC'de ilgili devlet kurumları tarafından hastalığın bulaşma riskini arttıracak gerekçeyle; umuma açık istirahat ve eğlence yerleri, restoran, bar, avm, yüzme havuzu, hamam, sauna, masaj salonu, SPA ve spor merkezlerinin faaliyetleri, her türlü toplu yiyecek ve içecek mekanları da geçici olarak kapatılmış, hatta sokağa çıkma yasakları uygulanmaya başlanmıştır. Salgının etkilerinin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkânı söz konusu olacaktır.

Akfen Holding'in sahip olduğu, Akfen GYO'nun ihraç etmiş olduğu 170.000.000 nominal adet paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı, Akfen Holding tarafından 14 Nisan 2020 itibarıyla tüm hakları, ana para ve faizi ile birlikte 215.718.356,16 TL karşılığında Akfen GYO'nun kontrol sahibi ortağı Hamdi Akın'a devredilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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 Mart 2020	31 Aralık 2019
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.113.491	24.601.022
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.006.473.721	1.007.618.732
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	199.079.312	195.829.312
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		117.270.175	111.298.238
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.326.936.699	1.339.347.304
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	894.222.815	844.612.026
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	36.736.231	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	III-48.1. Md. 31	374.402.756	434.985.357
	Diğer kaynaklar		21.574.897	23.348.476
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.326.936.699	1.339.347.304
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
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)	4.084.709	24.573.703
A2	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
A3	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	370.263.489	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)	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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)	%75,85	%75,23	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%15,31	%16,46	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%15,00	%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	%347,55	%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)	%0,31	%1,83	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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.

.....