

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İzahname

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

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

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

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

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

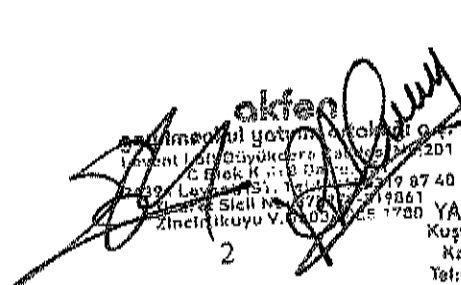
Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca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

Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Loft B3 Blok Kat: 8 Daire: 151
34398 Kat: 8/1 / Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 372279-3 / 9861
"İncirlikuyu" V.D: 034 005 0941

İNFÖ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mustafa Murtaza Meclidiyeköy Yolu Kat: 8/9
Kat: 8/9 / Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Ticaret Sicil No: 26 000 Fes: 0212 324 64 26
Dağaçlı Kurumlar V.D: 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7878 0011

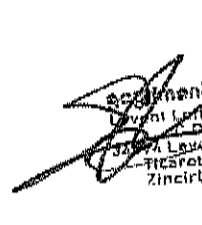
GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:

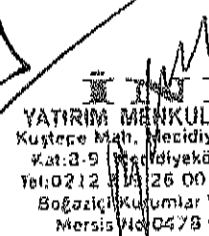
"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini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


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 8-9
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 279943 - Mersis: 080300378700011
2

İÇİNDEKİLER

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

 **Okfen**
Okfen Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdere Cad. No: 10
Kat: 9 Daire: 15 Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272274 / Mersis No: 083300372274000000
Zincirlikuyu V.D. 034 00 00 1880

 **İNEO**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 3-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 333 26 00 Fax: 0212 333 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 903 6787
Mersis No: 0478 0036 78 90 0011

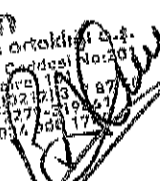
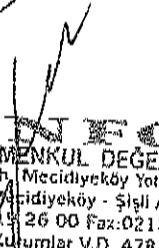
KISALTMA VE TANIMLAR

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 14
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 312 26 00 Fax: 0212 312 26 26
E-posta: Murat@mvd.476 00 67 87
Mersis No: 08 27 0035 7575 0011

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

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Caddesi No:14
 Kat:8-9 / Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
 Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 26
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 007 6787
 Mersis No: 0478 0036 7870 0011

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

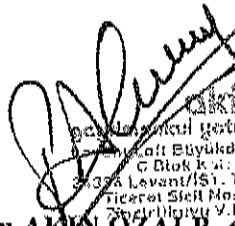
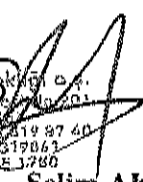
Yoktur.

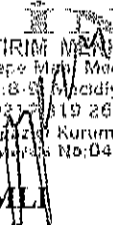
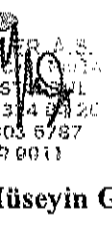
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
  Pelin AKIN OZALP Selim AKIN Yönetim Kurulu Başkan Vekili Yönetim Kurulu Üyesi 02.06.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
  Bülent KIRIMLI Hüseyin GÜLER Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yardımcısı 02.06.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent / Nispetiye / Büyükdere Caddesi No:20
Kat: 9 / Blok: 9 / Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272279 / Şirket Sic. No: 272279 / Mersis No: 0803003678700011

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe / Nispetiye / Büyükdere Caddesi No:14
Kat: 9 / Mecidiyeköy / Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272279 / Şirket Sic. No: 272279 / Mersis No: 0803003678700011

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

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

[Handwritten signatures and stamps]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 34
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 339 36 00 Fax:0212 324 64 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis: 34.0478 0000 0000 0001 1

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

Akfen
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Nispetiye Loft Kat: 8 Daire: 133
 3394. Levazım/İst. Tel: 0212 334 11 40
 Ticaret Sicil No: 37331 - Etiler
 Zincirlikuyu Y.D: 0212 334 11 40

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
 Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 14
 Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 334 84 26
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
 Mersis No: 0478 0036 7878 00011

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

Hamdi Akın
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270915, T.C. Ticaret Sicil No: 37227-51166
Ankara, 034 445 12 12

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustanpaşa Mah. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 1
Kat: 9/9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 008 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

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

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

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

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

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

İNFO
 YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
 Sütepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No: 14
 Kat: 8 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 84 26
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
 Mersis No: 0879 0034 7070 0011

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

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

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

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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustepa Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 9/1
Kat: 9/1 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 329 24 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 001 8797
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 9
Kat: 9 - Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272267/3-İstanbul
Tic. Sic. No: 272267/3-İstanbul
Tic. Sic. No: 272267/3-İstanbul
Tic. Sic. No: 272267/3-İstanbul

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 9
Kat: 9 - Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272267/3-İstanbul
Tic. Sic. No: 272267/3-İstanbul
Tic. Sic. No: 272267/3-İstanbul
Tic. Sic. No: 272267/3-İstanbul

		hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve şirket faaliyetleri ve itibarını olumsuz etkileyebilir. • İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup, söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, şirketin itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir. • İhraççının yurt yatırımlarına ilişkin KYK ile uzun dönemli ve enflasyona endeksli kira kontratları bulunmakta olup, Covid-19 Pandemisi nedeniyle tamamen uzaktan eğitime geçilmesi durumu, kiranın eksik ödenmesi, sözleşmelerin askıya alınması gibi sebeplerle gelir kaybına yönelik bir risk unsuru olarak değerlendirilebilir. Covid-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. • Covid-19 Pandemisinin etkisini artırması halinde, ilgili kamu kurumları tarafından turizm hareketliliğine yönelik kısıtlamalar getirilebilir. Bu durumda İhraççının turizm faaliyetlerine bağlı faaliyetleri ve operasyonlarında aksama yaşanabilir, bu durumda İhraççının kira gelirinde düşüş yaşanabilir, karlılığı ve nakit akımı olumsuz etkilenebilir. • İhraççının finansal borçları ile bir kısım gelirleri arasında döviz kuru riski bulunmakta olup, İhraççının tüm finansal borcu yabancı para cinsinden olmakla birlikte Türkiye'deki varlıklarının bir kısmından TL cinsinden gelir elde etmektedir. Yüksek enflasyonun yanı sıra kurda yaşanan oynaklık Şirketin faaliyet ve finansal giderleri üzerinde baskı yaratabilir ve şirket karlılığını olumsuz etkileyebilir. • Tüm bunlara ek olarak İhraççının Türkiye dışında Rusya ve KKTC'deki faaliyetlerine ilişkin ülkesel riskler bulunmaktadır. D.1.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler • Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir. • Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir. • Şirketin hali hazırda faaliyet gösterdiği ülkeler arasında olan Türkiye ve Rusya otel pazarında yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst üste bu gruplar tarafından açıklanan yatırım planlarının
--	--	--

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuruluş Yılı: 1997
 Tic. Sic. No: 27240
 Mersis No: 34710000000000000000
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuruluş Yılı: 1997
 Tic. Sic. No: 27240
 Mersis No: 34710000000000000000
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuruluş Yılı: 1997
 Tic. Sic. No: 27240
 Mersis No: 34710000000000000000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuruluş Yılı: 1997
 Tic. Sic. No: 27240
 Mersis No: 34710000000000000000
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuruluş Yılı: 1997
 Tic. Sic. No: 27240
 Mersis No: 34710000000000000000
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuruluş Yılı: 1997
 Tic. Sic. No: 27240
 Mersis No: 34710000000000000000

	gerçekleşmesi sektördeki karlılık üzerinde bir baskı yaratabilir. • Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir. D.1.3. Diğer Riskler D.1.3.1. Sermaye Riski Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, hazır değerlerin (nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların toplamı) toplam yükümlülüklerden (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. İhraççının özkaynaklarının önemli bir kısmı duran varlıklarda tutulmaktadır. İhraççının net yükümlülükleri 2018 yılında 1,60 milyar TL iken, 2019 yılında 2018 yılına göre %1,1 oranında sınırlı düşüşle 1,59 milyar TL'ye gerilemiş olup, 2020 yılında 2019 yılında göre %33,8 artışla 2,12 milyar TL'ye, 31.03.2021 döneminde de 2020 yılsonuna göre %0,6 oranında sınırlı artışla 2,13 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının net yükümlülük / toplam kaynak (toplam kaynaklardan nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların düşülmesiyle hesaplanır) oranı da aynı doğrultuda 2018 yılında %68,3 iken 2019 yılında %62,3'e gerilemiştir. 2020 yılında %74,7 olarak gerçekleşen net yükümlülük/toplam kaynak oranı 31.03.2021 dönem itibarıyla %58,6 seviyesine gerilemiştir. Ortaklığın net yükümlülükleri (toplam yükümlülükler-hazır değerler) 31.03.2021 dönemi itibarıyla 2,13 milyar TL olup, 3,64 milyar TL tutarındaki toplam kaynakları (toplam kaynaklar-hazır değerler) doğrultusunda yükümlülüklerini karşılayamama riski bulunmamaktadır. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir. D.1.3.2. Kredi Riski Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardan ve banka mevduatlarından kaynaklanmaktadır. 31.03.2021 dönemi itibarıyla ilişkili taraflardan 4.528.948 TL (31.12.2020: 0 TL, 31.12.2019: 0 TL, 31.12.2018: 0 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 12.275.597 TL (31.12.2020: 10.081.741 TL, 31.12.2019: 20.199.891 TL, 31.12.2018: 17.122.673 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 84.015.214 TL (31.12.2020: 75.897.426 TL, 31.12.2019: 42.265.532 TL, 31.12.2018: 35.678.082 TL) diğer alacağı ve bankalarda 17.075.260 TL (31.12.2020: 62.363.182 TL, 31.12.2019: 115.732.170 TL, 31.12.2018: 87.988.207 TL) mevduatı bulunmaktadır. İhraççının 31.03.2021 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış herhangi bir alacağı bulunmamaktadır. D.1.3.3. Likidite Riski Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir.
--	--

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
 Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu C/25 Kat:8
 Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
 Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 84 26
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
 Mersis No:0478 0036 7870 0011

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

Akfen
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mah. Beşlediye Köyü Yolu Çarşı No: 14
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272273 / 31.07.40
Tic. Sic. No: 372273 / 31.07.40
Tic. Sic. No: 372273 / 31.07.40
Tic. Sic. No: 372273 / 31.07.40

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Nispetiye Mah. Beşlediye Köyü Yolu Çarşı No: 14
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272273 / 31.07.40
Tic. Sic. No: 372273 / 31.07.40
Tic. Sic. No: 372273 / 31.07.40
Tic. Sic. No: 372273 / 31.07.40

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

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

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

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

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

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

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

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

Akfen
Sermaye Artırımı Ortakları A.Ş.
Nispetiye Mah. Akfen Holding Binası Kat: 8 Daire: 801
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272793
V.D. 036 005 1000

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Beşiktaş Yolu Kat: 8-9
Kat: 8-9 Beşiktaş - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 005 6757
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

(Handwritten signature)

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe M. Macidiyeköy Yolu C. No:14
Kat:8-Ü. Macidiyeköy - Şişli / İS. 80110
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 64 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Tic. Sic. No:0478 0035 7870 0011

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

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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

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

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

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

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

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

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

okfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 27
Kat: 8 D: 8
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272297
Mersis No: 3722012722970001
Tic. Sic. No: 3722012722970001
Tic. Sic. No: 3722012722970001
Tic. Sic. No: 3722012722970001

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mavi Diyecek Yolu Cad. No: 14
Kat: 8-9 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272297
Mersis No: 3722012722970001
Tic. Sic. No: 3722012722970001
Tic. Sic. No: 3722012722970001
Tic. Sic. No: 3722012722970001

A1	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	1.301.929	6.777.646	24.573.703	647.630
A2	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	474.024.597	436.618.301	322.828.305	292.529.041

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a),(b)	54,95%	75,01%	75,23%	80,24%	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	38,33%	16,16%	16,46%	11,36%	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	38,26%	15,67%	14,62%	11,31%	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<%20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	181,06%	835,12% (*)	276,75%	316,07%	<%500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	0,07%	0,49%	1,83%	0,05%	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22/(1)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<%10

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

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

İmza
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Layiheler, Ortaklıklar, Kurumlar
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 272275
Mersis No: 08400004780001000000

İmza
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe, Kat: 8-9, Mecidiyeköy Yolu, No: 14
Kat: 8-9, Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 272275
Mersis No: 08400004780001000000

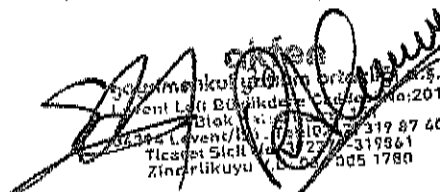
çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

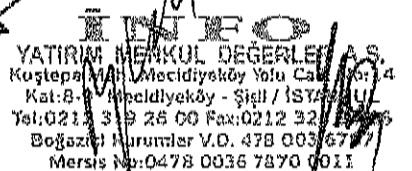
Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler:

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


Akfen GYO
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Loft B3 Blok Kat: 201
No: 201
Blok Kat: 201
No: 201
Ticaret Sicil No: 272703-319861
Zincirlikuyu Caddesi No: 1780


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 8
Kat: 8 - Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 00
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6777
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
C. 8 Kat: 8 Daire: 851
Tic. Sic. No: 272115 / Tic. Sic. No: 272115
Tic. Sic. No: 372115 / T.C. Sic. No: 372115
Tic. Sic. No: 372115 / T.C. Sic. No: 372115

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 14
Kat: 8 Mecidiyeköy - Şişli / İS / T.C.
Tic. Sic. No: 272115 / T.C. Sic. No: 272115
Tic. Sic. No: 372115 / T.C. Sic. No: 372115
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 5787
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 5787

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu: Cat. No: 14
Kat: 8 - Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 926 00 Fax: 0212 324 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 000 2787
Mersis No: 0478 0036 7307 0011

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

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

Türkiye ve Rusya Gayrimenkul Piyasasının Ekonomik Konjoktüre Olan Duyarlılığı

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

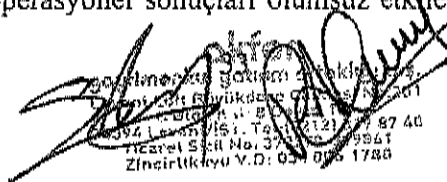
Türkiye'deki ekonomik durumun kötüye gitmesi halinde Şirketin faaliyetleri, işleri ve finansal durumu da olumsuz olarak etkilenebilecektir.

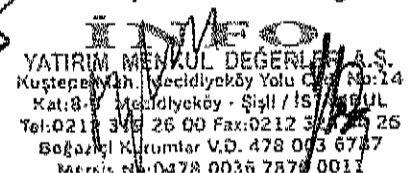
Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Faaliyetlerine İlişkin Riskler

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustepenkah, Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8 - Mecidiyeköy - Şişli / İS/34090
Tel:0212 349 26 00 Fax:0212 349 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 093 6787
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 270999
Zincirlikuyu V.D: 034 096 1740


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustepenkah, Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8 - Mecidiyeköy - Şişli / İS/34090
Tel:0212 349 26 00 Fax:0212 349 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 093 6787
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 270999
Zincirlikuyu V.D: 034 096 1740

olumsuz etkilenebilir.

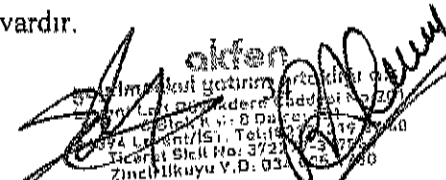
- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar,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

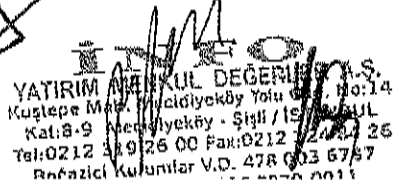
5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

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

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


Genel Kurul Başkanı
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kuştepe Mah. Büyükdere Caddesi No: 14
Kat: 8-9 Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: 27219
Zincirlikuyu V.D. 031 250 0000


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Büyükdere Caddesi No: 14
Kat: 8-9 Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: 27219
Zincirlikuyu V.D. 031 250 0000

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

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

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

5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

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

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

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

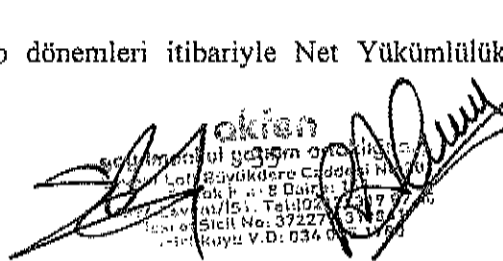
Sermaye Kazancı: Zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir. İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Sermaye Riski

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

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


İBRAHİM KAYA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. / Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 14
Kat: 8-9 / Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 310 36 00 Fax: 0212 321 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

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

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

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

5.4.2. Kredi Riski

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

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

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

[Signature]
Sakir
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 310 26 00 Fax:0212 324 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 310 26 00 Fax:0212 324 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

5.4.3. Likidite Riski

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

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

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

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal borçlanmalarının detayı aşağıda gösterilmektedir.

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

(*) Akfen GYO, 17.01.2018 tarihinde 170.000.000 TL tutarındaki paya dönüştürülebilir tahvil ihracını tamamlamış olup, Şirket, 25.12.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile söz konusu tahvil borcunun sermaye artım yöntemi ile pay olarak ödenmesine karar vermiştir. 07.01.2021 tarihli SPK onayı ile birlikte 12.01.2021 tarihinde faizli bakiyesi ile 238.627.431,84 TL olan tahvilin itfası ile 4,04 TL'lik dönüşüm fiyatından 59.066.196 TL'lik sermaye artışı işlemi gerçekleştirilmiştir. Şirketin ilgili dönemdeki 184.000.000 TL olan sermayesi 243.066.196 TL'ye yükselmiş olup, ilgili sermaye artırım işlemi 20.01.2021 tarihinde tescil edilmiştir.

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

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

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

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

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

Para Birimi (31.12.2018)	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	%6,80	103.960.431	83.367.903	543.305.575	626.673.478
Avro (2) (*)	%6,80	28.162.843	21.864.349	147.901.270	169.765.619
Avro (3) (*)	%6,80	14.082.765	10.693.315	74.197.593	84.890.908
Avro (4) (*)	%6,80	55.513.772	19.610.989	315.026.032	334.637.021
Toplam			135.536.556	1.080.430.470	1.215.967.026

(*) Kredinin faiz oranı, kredi kullanımından sonraki faiz ödemesinden itibaren ilk 2 yıl %7,20, sonraki 2 yıl %6,80 ve takip eden yıllar %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır. Şirketin kredi faiz oranı 31.03.2021 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)'dur.

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

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

Akfen
Akfen Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mah. Akfen Menkul Değerler A.Ş. Kat: 9
C. No: 9 / 8. Daire / 34394 Levent / İS. Tel: 0212 319 26 00
Ticaret Sicil No: 372279 / 19.06.2015
Zincirliköy V.D. 034 003 7870

AKFEN
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu C. No: 14
Kat: 9 / Mecidiyeköy - Şişli / İS. ANKARA
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 724 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Sicil No: 0478 0036 7870 0011

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

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

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

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

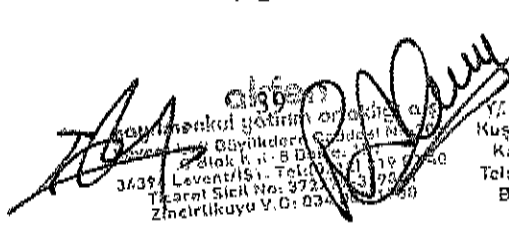
(3) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 15.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup, kredi kullanımı 06.11.2015 tarihinde gerçekleşmiştir.

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

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

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

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


Akfen Holding A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kustapek Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 339 26 00 Fax:0212 339 26 26
Boğaziçi Kurumlar Y.D. 478 093 6787
Mersis No:0478 0936 7870 0011

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

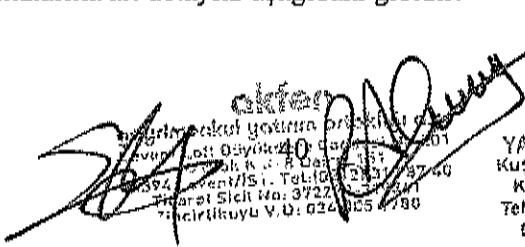
İhraççı ve iştiraklerinin yeni yatırımlarının finansmanı, mevcut finansal borçlarının refinansmanı amacıyla, 2015 yılında Credit Europe Bank NV Hollanda, Credit Europe Bank Ltd Rusya ve Fibabanka'dan toplam 220.000.000 Euro'luk 10 yıl vadeli kredi finansmanı sağlanmış olup, Covid-19 Pandemisinin turizm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

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

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

TFRS 16 standardını Akfen GYO, 01.01.2019 tarihi itibarıyla uygulamaya başlamış olup Şirketin kiralık arazilerinin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri faaliyet kiralama borçlanmaları olarak sınıflandırmıştır.

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:


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

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

5.4.4. Piyasa Riski

5.4.4.1. Yabancı Para Riski

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

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

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

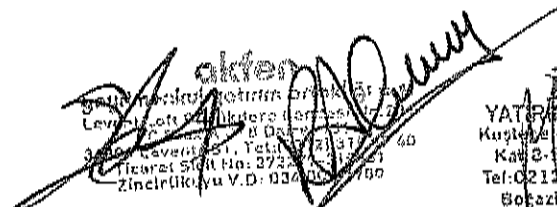
İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır.

5.4.4.2. Faiz Oranı Riski

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

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

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


Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kuşçile Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 14
Kat: 8-D, Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

5.4.5. Makroekonomik Riskler

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

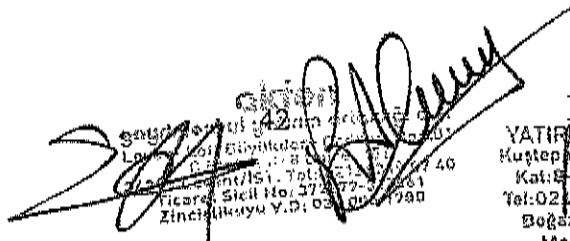
5.4.6. Pandemi Riski

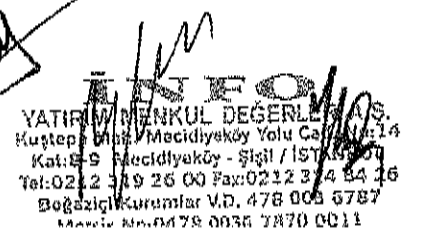
2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır.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

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

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

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


Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sicil No: 272877 - Ticaret Sicil No: 272877
Zincirliköy Y.D. 03 064 1990


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumlar Bakanlığı / Mecidiyeköy Yolu Kat: 9 / 157
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 314 84 16
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 006 6787
Mersis No: 08170 0036 1870 0011

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

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

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

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

6. İHRACÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

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

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

Levent, Şişli-İstanbul
Telefon: +90 (212) 371 87 00

43 Cilt
Sauderbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sauderbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sauderbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sauderbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sauderbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sauderbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sauderbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sauderbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sauderbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sauderbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Muzilyuköy Yolu Cad. No:14
Kat:8-B Nispetiye/Şişli - İstanbul
Tel:0212 349 25 00 Fax:0212 325 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

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

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

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

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

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

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

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

Masanda tarafından tamamlanan yatırımlar aşağıdaki gibidir.

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

[Handwritten signatures and stamps]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştoprak Mah. Akademiye Köyü Yolu Cat. No:14
Kat:8/5 Akademiye Köyü - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 64 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 000 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

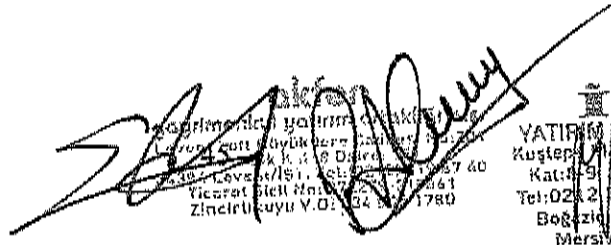
Isparta Yurt Yatırımları tarafından tamamlanan yatırımlar aşağıdaki gibidir.

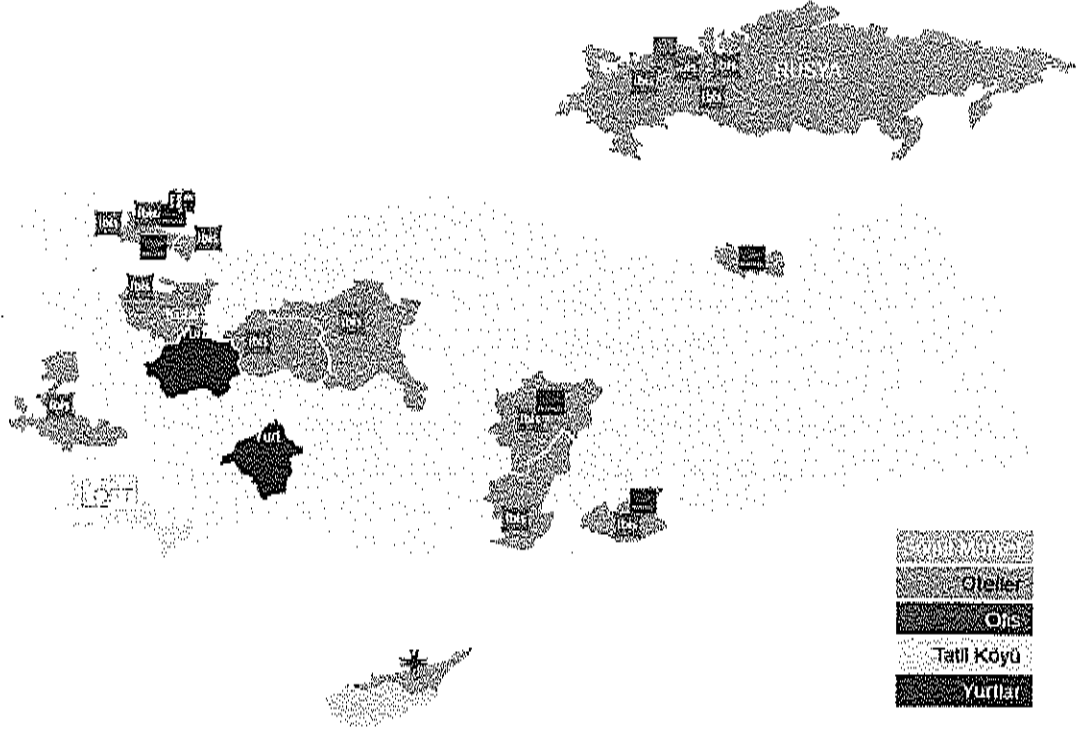
Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn €)	İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Isparta Yurt	Isparta	14,3	Aralık 2018	Özkaynaklar
Kütahya Yurt	Kütahya	10,7	Eylül 2019	Özkaynaklar

TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütözü tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin – ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olan Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.'ye %51 oranında iştirak edilmesi amacıyla Fıratcan İnşaat'ın tek pay sahibi konumunda olan Sefa Özçelik ile İhraççı arasında 29.03.2021 tarihinde pay satış sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu satın alma işlemi için hazırlatılan değerlendirme raporundaki değer hesapları SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Tebliği ve 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı ilke kararındaki Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında sağlanmıştır. Bu doğrultuda Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak kabul görmüş İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi sonucu bulunan değer, şirket değeri olarak hesaplanmıştır. Değerleme raporunda Şirketin değeri 13.750.000 Euro olarak tespit edilmiş olup, 9,415 olarak kullanılan döviz kuruna göre Fıratcan İnşaat'ın şirket değeri 129.470.000 TL'dir. Fıratcan İnşaat'ın %51'i bu değer üzerinden 66.030.000 TL olarak hesaplanmaktadır. İşlem söz konusu değer üzerinden %11,6 iskonto uygulanarak 58.375.000 TL'den (6.200.000 Euro), 31.03.2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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

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


YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:12
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 083 6757
Mersis No:0478 0036 7870 0011



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

Fıratcan İnşaat, TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin – ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olup, projenin toplam bedeli KDV dahil 25,3 milyon USD'dir.

Proje kapsamında, yaklaşık 28 bin m² toplam proje alanında viyadük, peron, Yüksel Hızlı Tren Binası ve 18 bin m² ticari alanlı Söğüt Market inşa edilecektir. 2021 yılında inşaat işlerine başlanacak olup, 2023 yılında tesisin işletmeye açılması planlanmaktadır.

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

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

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

TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin – ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olan Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.'ye %51 oranında iştirak

46
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 14
Kat: 8 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 343 26 00 Fax: 0212 374 84 26
Doğuşçi Kurumlar V.D. 478 005 6787
Mersis No: 0428 0036 7870 0011

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

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

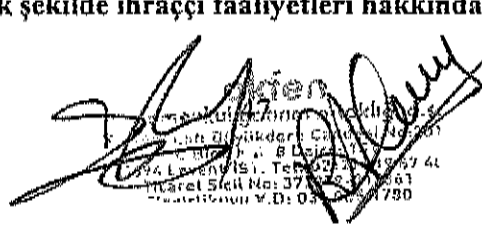
Bu sermaye artışından elde edilen fon ile Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamı, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerleme raporunda belirlenen 265.067.000 TL tutarındaki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

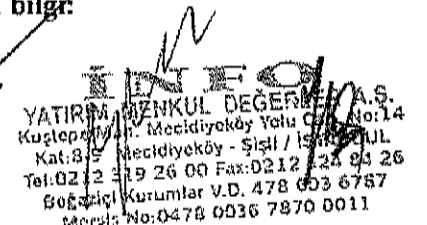
Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı Isparta ve Kütahya'da iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamı ise Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerleme raporunda belirlenen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

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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


Akfen Yatırımlar A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 27.02.2019/19.674
Ticaret Sicil No: 27.02.2019/19.674
Ticaret Sicil No: 27.02.2019/19.674


Akfen Yatırımlar A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 27.02.2019/19.674
Ticaret Sicil No: 27.02.2019/19.674
Ticaret Sicil No: 27.02.2019/19.674

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

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

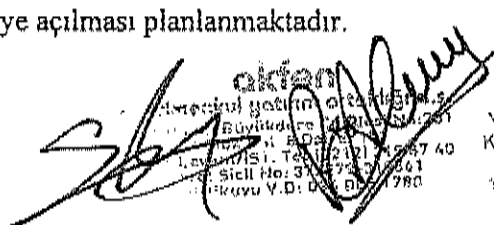
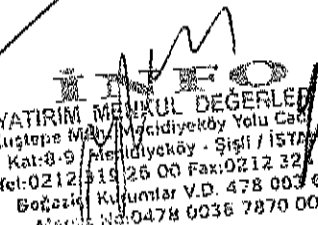
11.05.2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" pay kodu ile Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

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

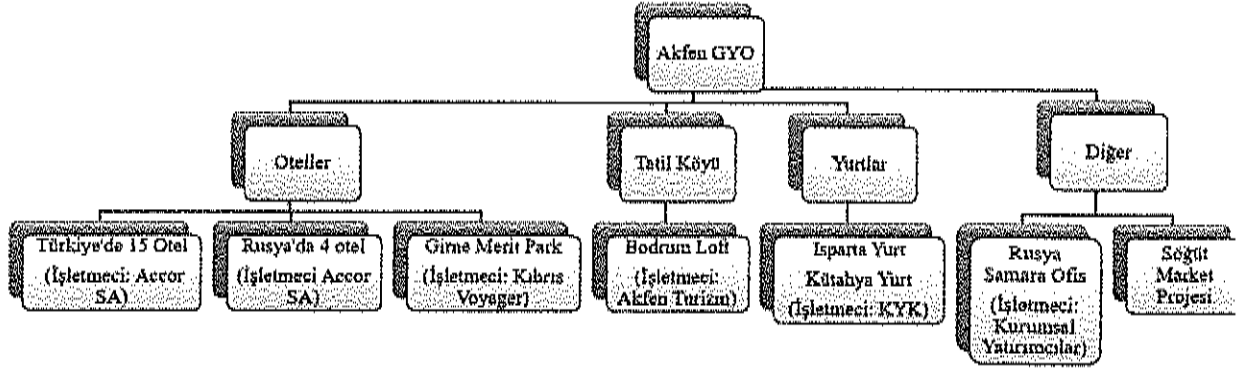
Ayrıca bağlı ortaklığı Masanda'ya ait Bodrum'da bir adet 5 yıldızlı tatil köyüne sahip olan İhraççı portföyüne, Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından işletilen Isparta'da 4.032 ve Kütahya'da 3.200 yatak kapasiteli olmak üzere iki öğrenci yurdu da katılmıştır.

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

Bununla birlikte İhraççının bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat, TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin – ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olup, projenin toplam bedeli KDV dahil 25,3 milyon USD'dir. Proje kapsamında, yaklaşık 28 bin m² toplam proje alanında viyadük, peron, Yüksek Hızlı Tren Binası ve 18 bin m² ticari alanlı Söğüt Market inşa edilecektir. 2021 yılında inşaat işlerine başlanacak olup, 2023 yılında tesisin işletmeye açılması planlanmaktadır.


Akfen GYO
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Büyükdere 42. Kat No: 261
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sicil No: 314793 / Mersis No: 08470000780

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Akcidiyeköy Yolu Cad. No: 14
Kat: 8-9 / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sicil No: 314793 / Mersis No: 08470000780
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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



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

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

(Handwritten signature and stamp)

AKFEN
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşatıcı Mah. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No:14
Kat: 8 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 24 26
Bilgi İşlem Kurumlar V.D. 478 000 6787
Ticaret Sicil No: 0478 0036 7870 0011

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

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

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

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

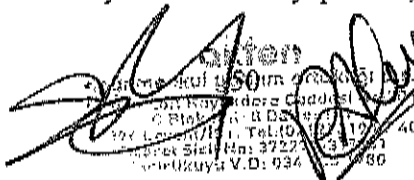
Gayrimenkul portföyü oluşturmak faaliyeti ile iştirak eden Akfen GT, gayrimenkul yatırımları yapmak faaliyeti ile iştirak eden Akfen Karaköy, turizm yatırımları yapmak ve işletmek faaliyetleri ile iştirak eden Masanda, yurt yatırımları yapmak ve kiralamak faaliyetleri ile iştirak eden Isparta Yurt Yatırımları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

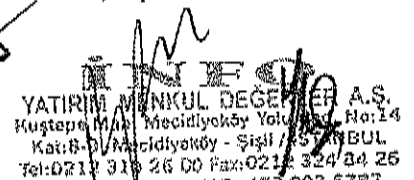
İhraççının %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen GT'nin bağlı ortaklıkları olması sebebiyle Akfen GYO'nun dolaylı bağlı ortakları olan, Yaroslavl Otel Invest Ltd., Samstroykom Ltd., Kaliningrad Invest Ltd., Severny Avtovokzal Ltd. şirketleri Rusya'da otel projesi geliştirmek, Volgastrokom Ltd. şirketi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

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

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

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


Akfen Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Orduyolu Caddesi No:14
C Blok Kat: 8 D: 8 Kat: 8
Tel: 0212 318 26 00
Faks: 0212 318 26 00
E-posta: info@akfenyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 272273
Kuruluş Yılı: 2015


Akfen Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat: 8 D: 8 Kat: 8 Kat: 8
Tel: 0212 318 26 00 Faks: 0212 318 26 00
E-posta: info@akfenyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 272273
Kuruluş Yılı: 2015

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

2015 yılında Isparta ilinde Maliye Hazinesi'nin sahibi olduğu 178.651 m²'lik taşınmaz üzerinde Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş. (Isparta Şehir Hastanesi)'ye 27 yıl süre ile daimi ve müstakil nitelikte üst hakkı tanınmıştır. Isparta Şehir Hastanesi'nin sahip olduğu üst hakkı doğrultusunda 2015 yılında Isparta Yurt Yatırımları ile brüt 67.000 m² kapalı alanı olan öğrenci yurdunun ve sosyal yaşam merkezinin inşaatı ve yurdun KYK'ya kiraya verilmesine ilişkin 22 yıllık süreyi kapsayacak şekilde bir sözleşme imzalanmıştır. İnşaatın tamamlanmasının akabinde KYK 17.09.2018 tarihi itibarıyla yurda öğrenci alımına başlamıştır. 4.032 yatak kapasiteli yurdun işletmesi 15 yıllık süreyle KYK'ya ait olup Isparta Yurt Yatırımları, KYK'dan düzenli kira geliri elde etmektedir.

Isparta Yurt Yatırımları, 2016 yılında Dumlupınar Üniversitesi'ne ait Kütahya ilinde yer alan 24.878 m²'lik arazi üzerine brüt 30.000 m² kapalı alanı olan özel öğrenci yurdu ve en az 2.500 m²'lik sosyal yaşam merkezi inşaatı ile yurdun işletilmesine ilişkin 29 yıl geçerli olacak irtifak hakkı almıştır. 2018 yılında ise KYK ile 15 yıllık süreyi kapsayan kira sözleşmesi imzalanmıştır. Yurt inşaatının tamamlanmasının ardından KYK 07.09.2019 tarihi itibarıyla yurda öğrenci alımına başlamıştır. 3.200 yatak kapasiteli yurt için KYK, Isparta Yurt Yatırımları'na düzenli kira ödemesi yapmaktadır. Ayrıca Isparta Yurt Yatırımları, yurt içerisinde bulunan sosyal yaşam merkezinde yer alan 1.800 m²'lik ticari alanlardan da kira geliri elde etmektedir.

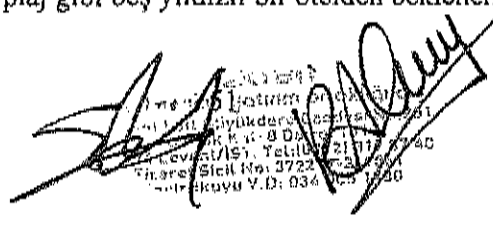
Isparta Yurt Yatırımları, Isparta ilinde yer alan yurdun kullanım hakkına 2042 yılına kadar, Kütahya ilinde yer alan yurdun kullanım hakkına 2045 yılı sonuna kadar sahiptir.

Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. (Masanda)

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

Masanda bünyesinde Muğla'nın Bodrum ilçesinde, Göl Köy mevkiinde 57.000 m²'lik tesis alanının 17.000 m²'lik alanında "Bodrum Loft" markası ile 36 adet villa bulunmaktadır. Nisan 2012'de alınan Turizm Belgesi'nde belge sahibinin Masanda, işletmecinin Akfen Turizm ve mülk sahibinin Kültür ve Turizm Bakanlığı olduğu belirtilmektedir.

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


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşluköy Mah. Meskidiyeköy Yolu No:14
Kat:8 - Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 330 26 00 Fax:0212 324 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mudir No:0478 0036 7870 0011

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

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

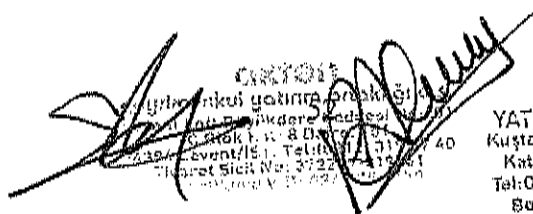
Birleşme İşlemleri

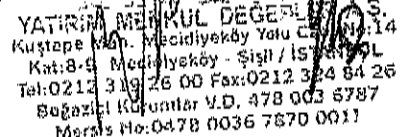
Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ve Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde İhraççı tarafından "devir alınması" suretiyle, İhraççı bünyesinde birleştirilmesi,

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

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

TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin – ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olan Fıratcan İnşaat'a %51 oranında iştirak edilmesi amacıyla Fıratcan İnşaat'ın tek pay sahibi konumunda olan Sefa Özçelik ile İhraççı arasında 29.03.2021 tarihinde pay satış sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu satın alma işlemi için hazırlatılan değerlendirme raporundaki değer hesapları SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Tebliği ve 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı ilke kararındaki Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında sağlanmıştır. Bu doğrultuda Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak kabul görmüş İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi sonucu bulunan değer, şirket değeri olarak hesaplanmıştır. Değerleme raporunda Şirketin değeri 13.750.000 Euro olarak tespit edilmiş olup, 9,415 olarak kullanılan döviz kuruna göre Fıratcan İnşaat'ın şirket değeri 129.470.000 TL'dir. Fıratcan İnşaat'ın %51'i bu değer üzerinden 66.030.000 TL olarak hesaplanmaktadır. İşlem, söz konusu değer üzerinden %11,6 iskonto uygulanarak 58.375.000 TL'den (6.200.000 Euro), 31.03.2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir.


ORTOKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş. olarak
Ticaret Sicil No: 272207
Ticaret Sicil No: 272207


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşatpe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 64 26
Bağcılar Kurumlar Y.D. 378 003 6787
Mersis No:0478 0036 7670 0011

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

Proje kapsamında, yaklaşık 28 bin m² toplam proje alanında viyadük, peron, Yüksek Hızlı Tren Binası ve 18 bin m² ticari alanlı Söğüt Market inşa edilecektir. 2021 yılında inşaat işlerine başlanacak olup, 2023 yılında tesisin işletmeye açılması planlanmaktadır.

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

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

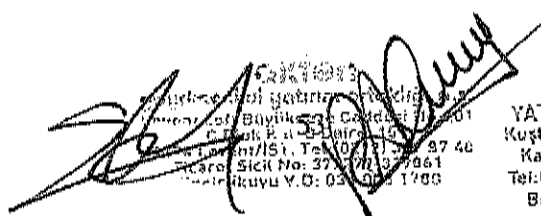
7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

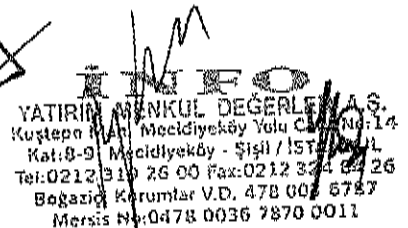
İhraççı gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup, gelirleri turizm sektöründe yaşanan gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir. Bununla birlikte İhraççının bağlı ortaklığı Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. dolayısıyla eğitim ve yurt yatırımları alanlarında da faaliyet gösterilmekte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

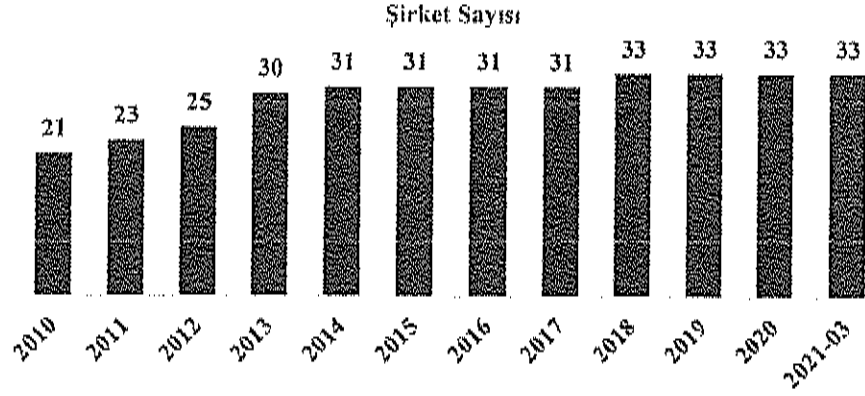
Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak kaydıyla kurulan GYO'ların amacı, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. GYO'lar, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul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

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

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


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustepa Mah. Meclidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:8-9 - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270713/00000001
Tic. Sic. No: 270713/00000001
Tic. Sic. No: 270713/00000001


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustepa Mah. Meclidiyeköy Yolu Cat. No:14
Kat:8-9 - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270713/00000001
Tic. Sic. No: 270713/00000001
Tic. Sic. No: 270713/00000001
Mersis No:0478 0036 7870 0011



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

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

(Signature)
Akfen Menkul Değerler A.Ş.
Kustepa Mah. Mecidiyeköy Yolu C.1 No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 310 25 00 Fax: 0212 2204 26
E-posta: info@akfenmenkulder.com.tr
Ticaret Sicil No: 272203/00000001
Mersis No: 3478003678700011

AKFEN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustepa Mah. Mecidiyeköy Yolu C.1 No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 310 25 00 Fax: 0212 2204 26
E-posta: info@akfenmenkulder.com.tr
Ticaret Sicil No: 272203/00000001
Mersis No: 3478003678700011

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

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

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

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

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

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

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

(Handwritten signature and stamp)

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Maslıyokçu Yolu Kat: 14
Kat: B-9 Maslıyokçu - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 339 12 60 Fax: 0212 339 12 66
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Merkezi No: 0478 0036 7870 0011

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

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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustane Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 314 26 00 Fax: 0212 524 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 403 6787
Meris No: 0478 0036 7870 011

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

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

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

(*) Toplam Yükümlülükler/Toplam Aktifler

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

(Handwritten signature and stamp)

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Akademiye Köyü Yolu Çarşı No:13
Kat:8-9 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 349 00 00 Fax:0212 349 00 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6767
Mersis No:0478 0036 7870 0013

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

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

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

The chart illustrates the monthly evolution of the average number of new COVID-19 cases per 100,000 inhabitants in the Valencian Community. The Y-axis represents the percentage, ranging from 0,00% to 45,00% in 5,00% increments. The X-axis lists the months from July 2017 to March 2021. The data shows a steady increase from July 2017 to a peak in late 2018 (around 40,00%), followed by a decline and a period of relative stability around 25,00% through 2019. A sharp drop occurs in early 2020, reaching a low of approximately 4,00% in April 2020. This is followed by a recovery to around 10,00% by June 2020, and then a period of fluctuation between 5,00% and 10,00% through 2020. A significant rise is observed in early 2021, reaching approximately 32,00% by March 2021.

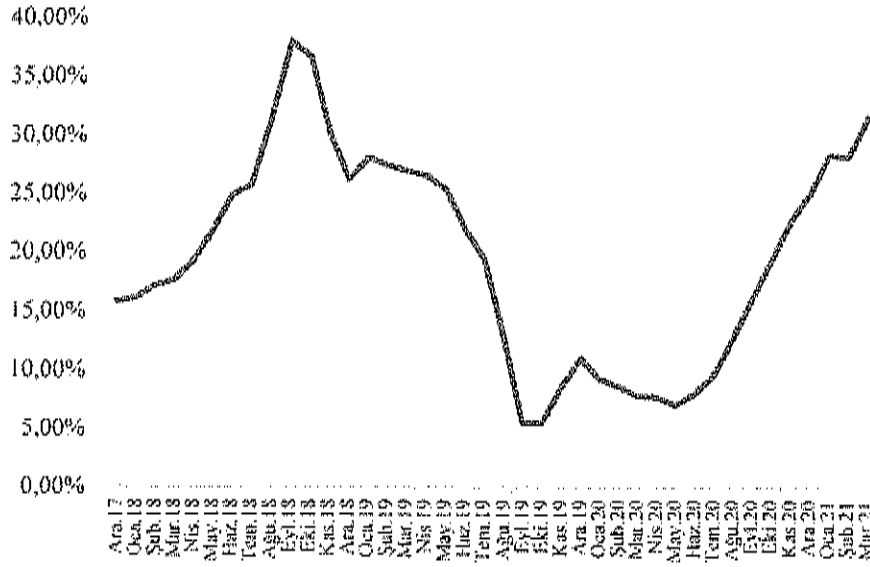
Month	Percentage (%)
Ara.17	16,00
Oca.18	16,00
Feb.18	17,00
Mar.18	18,00
Abr.18	20,00
May.18	22,00
Jun.18	24,00
Jul.18	26,00
Ago.18	27,00
Sep.18	39,00
Oct.18	37,00
Nov.18	31,00
Dic.18	25,00
Ene.19	27,00
Feb.19	27,00
Mar.19	26,00
Abr.19	26,00
May.19	25,00
Jun.19	22,00
Jul.19	19,00
Ago.19	10,00
Sep.19	4,00
Oct.19	4,00
Nov.19	10,00
Dic.19	10,00
Ene.20	9,00
Feb.20	8,00
Mar.20	7,00
Abr.20	6,00
May.20	6,00
Jun.20	8,00
Jul.20	10,00
Ago.20	13,00
Sep.20	16,00
Oct.20	19,00
Nov.20	22,00
Dic.20	24,00
Ene.21	27,00
Feb.21	27,00
Mar.21	32,00

58
T.C. Sağlık Bakanlığı
Sağlık Bakanlığı Tıbbi Hizmetleri Genel Müdürlüğü
Etiler, C. Beşiktaş, İstanbul
37330, Beşiktaş, İstanbul
Telefon: 312 319 7676
Faks: 312 319 7676
E-posta: 312 319 7676

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Nispetiye Yolu No: 14
Kat: 8 - Nispetiye - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 333 26 00 Faks: 0212 333 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 093 6787
Merkez Tel: 0478 0036 7870 0011

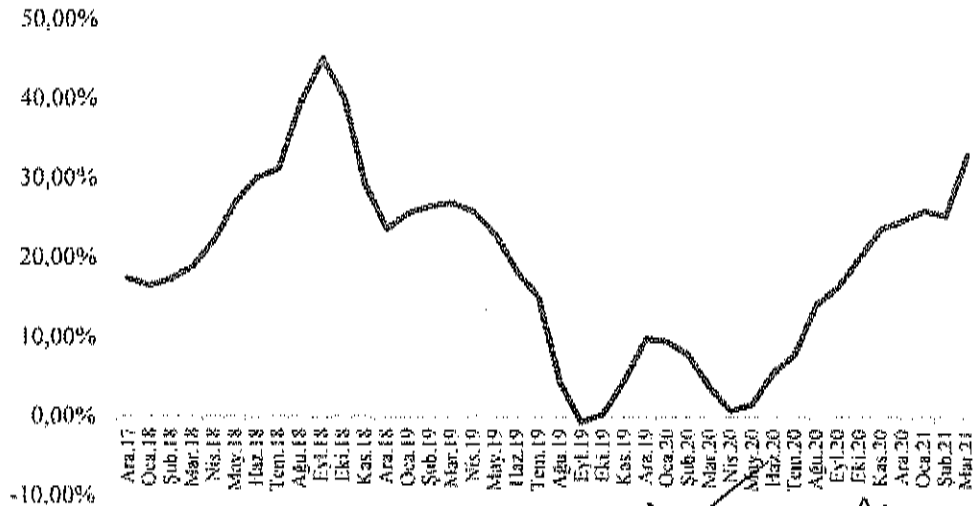
Bina inşaatı maliyet endeksi, 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,18, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,62 artmıştır. Bina inşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. Bina inşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2021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

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı



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

Bina Dışı Yapılar İçin İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı



(Signature)
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 36394 Levent / Şişli - İstanbul / Türkiye
 Ticaret Sicil No: 270903
 Mersis No: 08040037800011

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
 Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
 Tel:0212 349 00 00 Fax:0212 349 00 26
 Soğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
 Mersis No:0478 0036 7870 0011

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=mapKrb86s1XdDh8166b6LuuQGkvG7aCo7XOH7uL3lA4TbrgQ5jM7p7AywfMY/5hR>

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

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk üç ayında kullanma amacına göre 23,8 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2021 yılının ilk üç ayında toplam yüzölçümü 33,2 milyon m² iken; bunun 18,2 milyon m²'si konut, 8,1 milyon m²'si konut dışı ve 6,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

olarak gerçekleştirildi.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mas. / Beşikdöğü Yolu No:14
Kat:8-9 Beşikdöğü - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 00 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

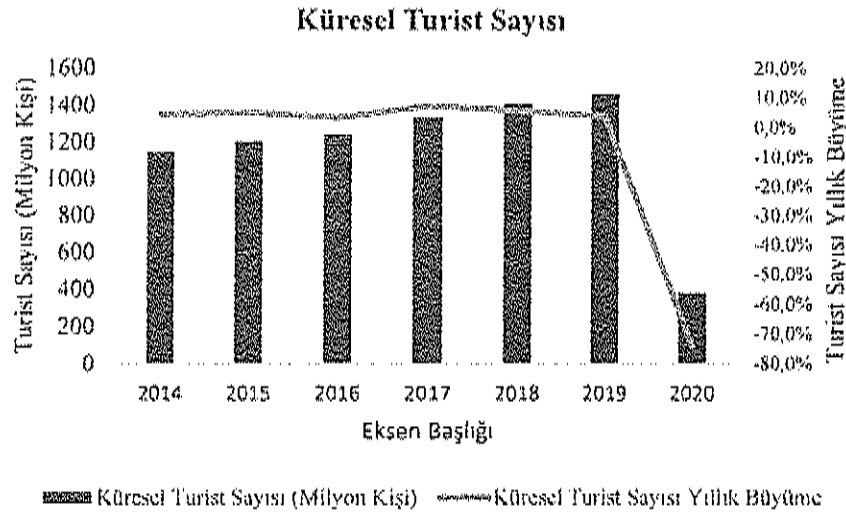
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2021 yılının ilk üç ayında kullanma amacına göre 24,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,8 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

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

Turizm Sektörü

Dünya'da Turizm Sektörü

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

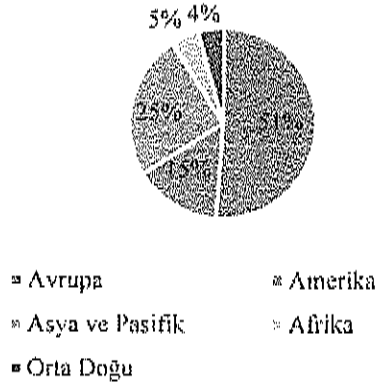


Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (<https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance>)

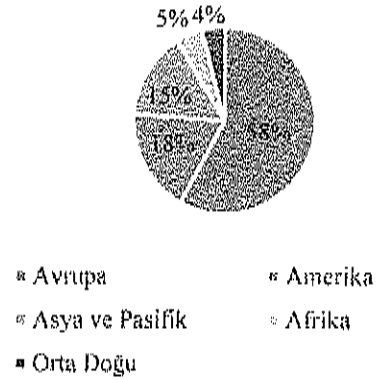
Küresel turist sayısının 2019 ve 2020 yıllarında bölgelere göre dağılımı aşağıdaki grafiklerde mevcuttur. Bu kapsamda aşağıdaki grafiklerden de görüldüğü gibi 2020 yılında 2019 yılına göre Avrupa ve Amerika bölgelerine olan turist dağılımında artış, Asya ve Pasifik bölgesine olan turist dağılımında azalış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

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. İnönü Bulvarı No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 318 26 00 Fax:0212 318 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 005 6787
Merkis No:0488 0036 7870 0011

2019 Küresel Turist Sayısı Bölgesel Dağılımı



2020 Küresel Turist Sayısı Bölgesel Dağılımı



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

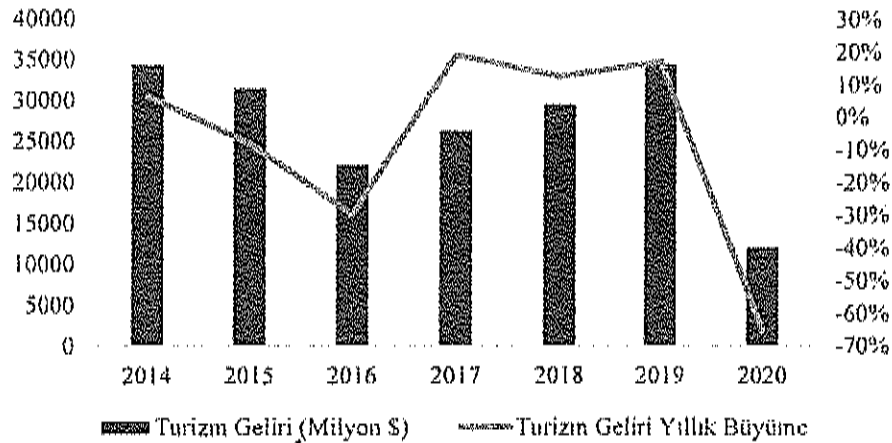
Türkiye’de Turizm Sektörü

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

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

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

Turizm Gelirleri



Turizm Geliri (Milyon \$)

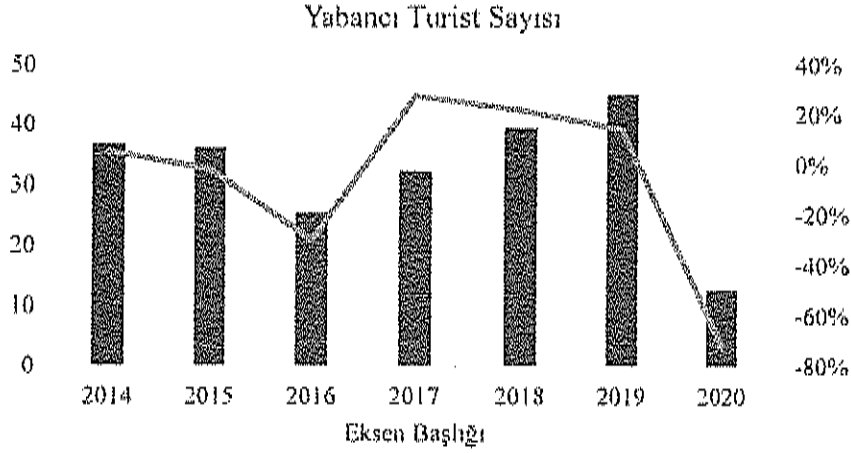
Turizm Geliri Yıllık Büyüme

(Handwritten signature and stamp)

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 334 00 26 Fax:0212 334 00 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787

Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=u2dExLrx6ggqIXm83ds8lC5fzAN2j6xtotlIA58HfUxHYOmuhHmwyKzNyCPtyQVV>)



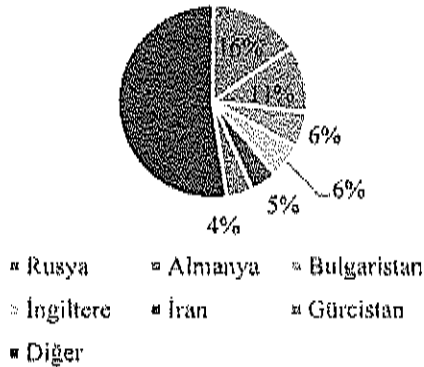
■ Yabancı Turist Sayısı (Milyon Kişi) — Yabancı Turist Sayısı Yıllık Büyüme

Kaynak: TÜİK

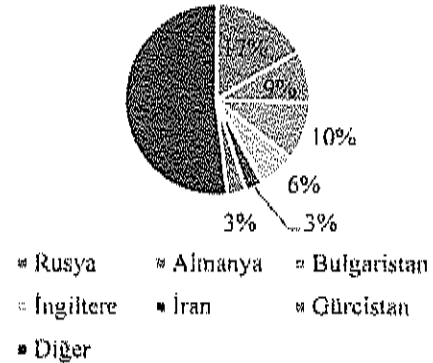
(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=QdIdFbBrr3aYAORL6OUEdMKiYencXITJVpk/UgGzrePCjsk6LGU40myTDHOq8mc>)

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

2019 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



2020 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



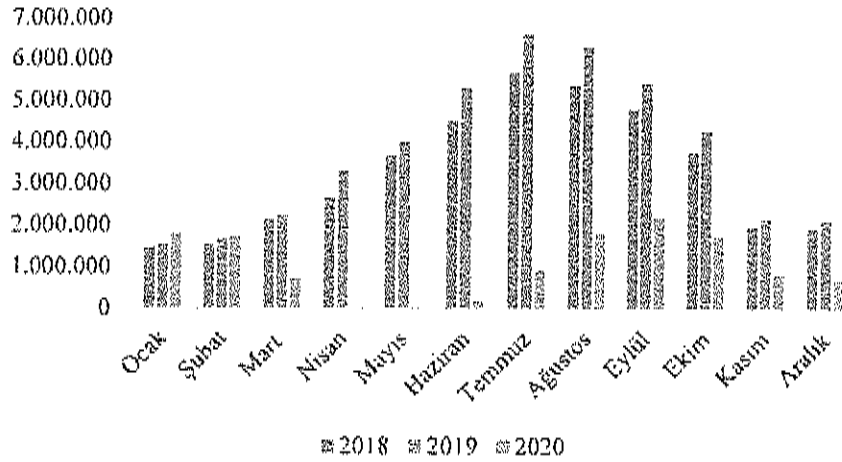
Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=QdIdFbBrr3aYAORL6OUEdMKiYencXITJVpk/UgGzrePCjsk6LGU40myTDHOq8mc>)

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 8/9
Kat: 8/9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar Y.D. 478 00 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

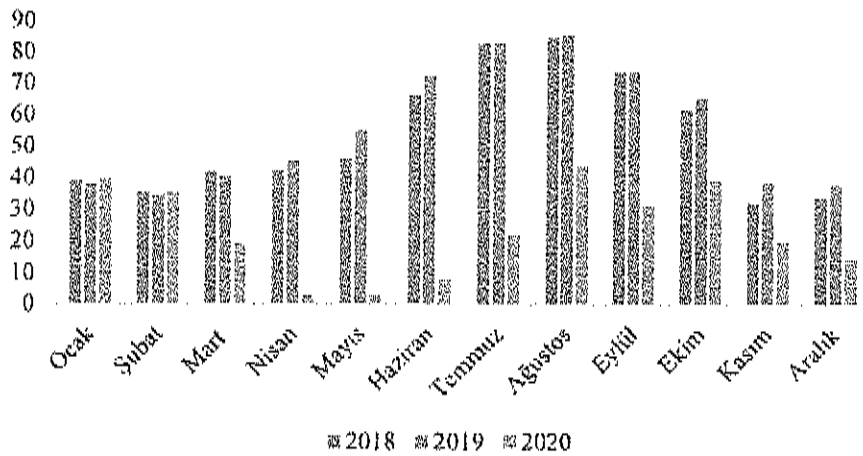
Aylara Göre Gelen Yabancı Turist Dağılımı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/80873,1ocak-2021-haber-bultenixls.xls?0>
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/72101,sinir-istatistikleri-2019xlsxxlsx.xlsx?0>

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

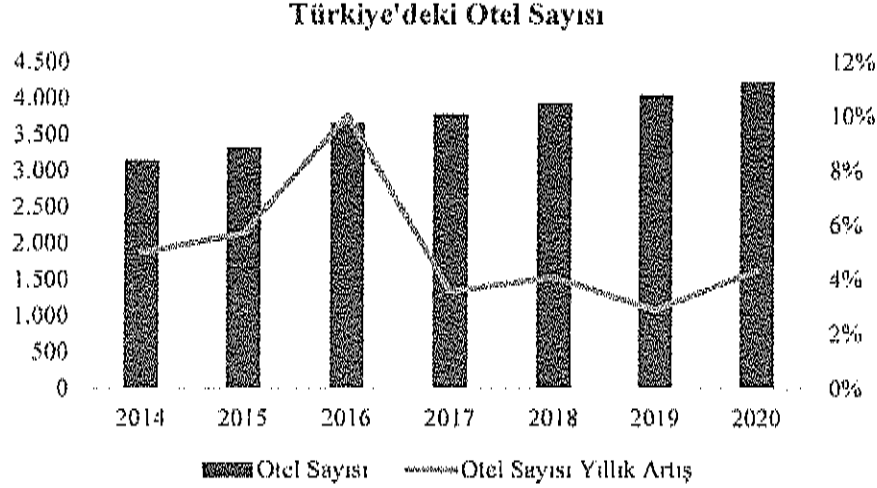
Doluluk Oranları



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/71642,2019-yili-isletme-belgeli-konaklama-istatistikleri-bult-rar?0>
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62270,2018-isletme-belgeli-bultenxlsx.xlsx?0>
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/80576,aralik-2020-isletme-belgeli-aylik-bultenxlsx.xlsx?0>

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat:14
 Kat:8-9/ Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
 Yel:0212 319 26 00 Faks:0212 319 26 00
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 006 6767
 Mersis No:0478 0036 7870 0011

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



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

(<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/80129.07012021-tarihi-ittibariyla-bakanlik-belgeli-konaklama-.xls?0>)

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

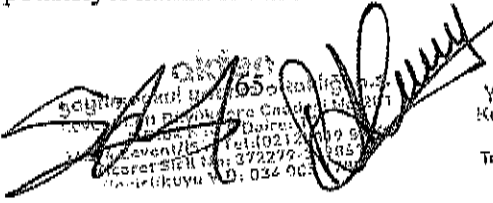
Yurt Yatırımları Sektör Analizi

Yükseköğretim Kurumları

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

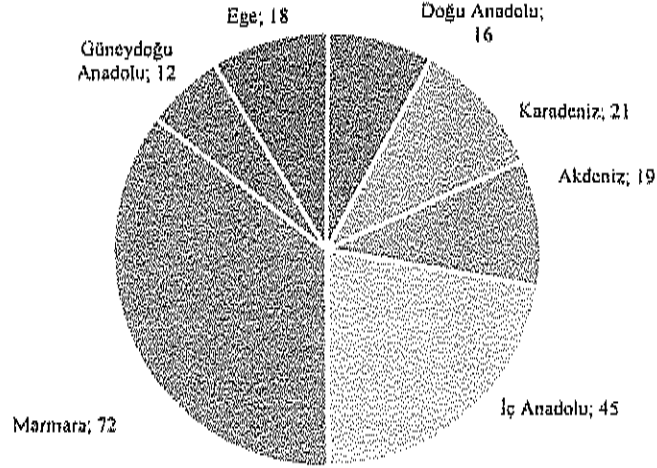
Üniversite çağına gelen nüfusun ve okullaşma oranının artmasının etkisiyle gerek özel gerek devlet üniversitelerinde öğrenim gören öğrenci sayısında yükseliş devam etmektedir. 2016-2020 yılları arası toplam öğrenci sayısının gelişimi değerlendirildiğinde; toplam üniversite öğrencileri içerisinde devlet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

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

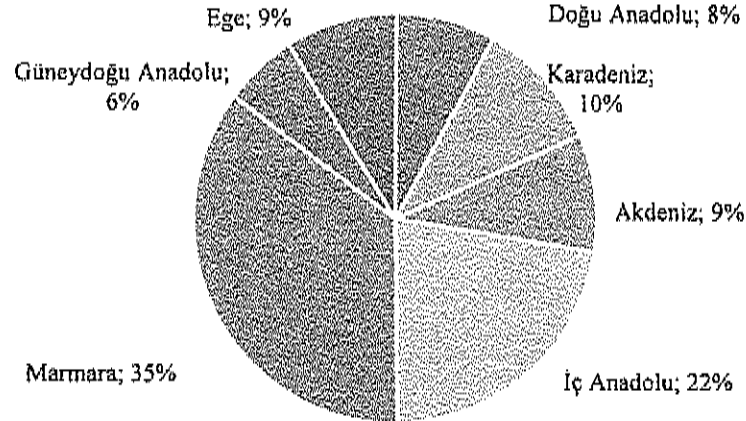

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
Kat: 8/B Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 14
Tet: 0212 211 26 00 Fax: 0212 322 8738
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

2020 Yılı Bölgelerine Göre Mevcut Üniversite Sayısı (Adet)



2020 Yılı Bölgelerine Göre Mevcut Üniversite Dağılımı



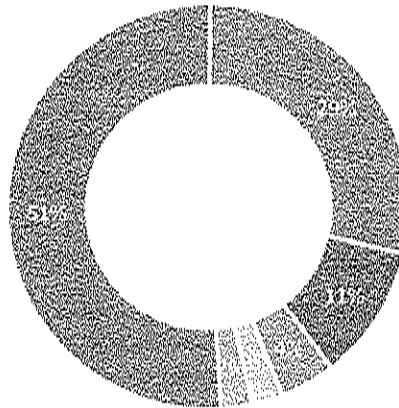
Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Necidiliköy Yolu No: 14
Kat: 8-9 / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Şişli / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

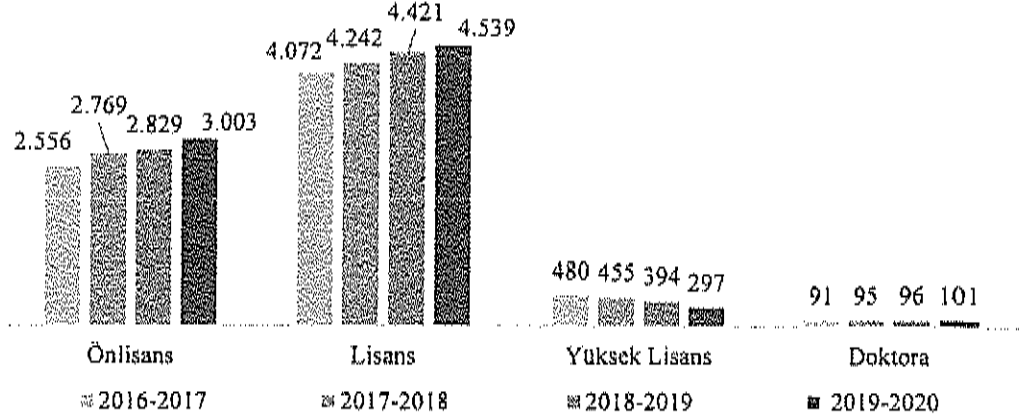
Number of Children	Percentage
0	58%
1	22%
2	9%
3	5%
4	5%
5 or more	104%

2020 Yılı İller Bazında Üniversite Sayısı Dağılımı

[illegible]

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No: 14
Kat: 8-9 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 359 06 00 Fax: 0212 324 84 26
E-posta: Bilgi@ydsunlar.com.tr
Muh. No: 0478 0936 7879 0011

Öğrenim Düzeylerine Göre Öğrenci Sayısı (Bin Adet)

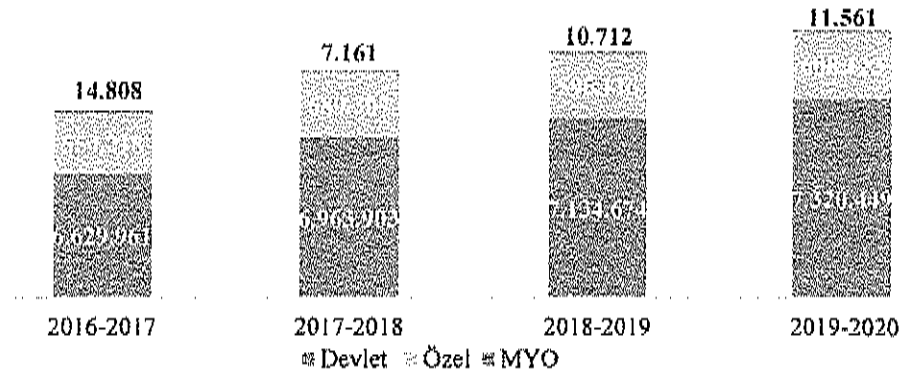


Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

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

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

Üniversite Türüne Göre Öğrenci Sayısı Gelişimi



Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İhraççının Kiralayan Olduğu Kira Sözleşmeleri:

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

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

(İmza)
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşatıp Mar...
Kat:8-9...
Tel:0212 310...
Boğaziçi...
478 0036 7870 0011

(İmza)
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşatıp Mar...
Kat:8-9...
Tel:0212 310...
Boğaziçi...
478 0036 7870 0011

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

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

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

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

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

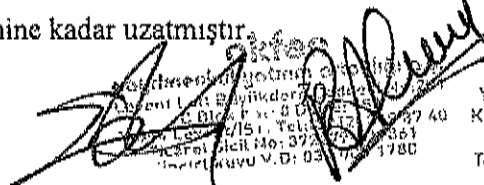
09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 06.10.2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.

16.09.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalanmış olup, ilgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir.

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

Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20.04.2010 tarihinde 24.09.2006 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalanmış olup, bu kira sözleşmesine ek olarak 02.06.2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.

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



İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Akmerkez B3 Blok Kat: 9
Kat: 9 - Akmerkez B3 Blok Kat: 9 - Akmerkez B3 Blok Kat: 9
Tel: 0212 324 84 26 Fax: 0212 324 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 08470003678700011

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşlar Etiler Maslidiyeköy Yolu Cad. No:14
Kat:8-9 Beşiktaş/İstanbul
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 321 84 26
Etiler Konağı Kat:8 Beşiktaş/İstanbul V.D. 478 005 6787

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

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

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

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

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

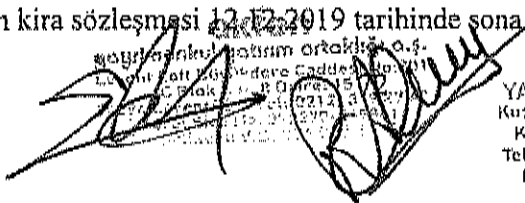
LLC Yaroslavl Otel Invest aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma, on beşinci sene sonunda kira kontratını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

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

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

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

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


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. İçişleri Bakanlığı Yolu Cat. No: 14
Kat: 8-9 Mithatlıköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 318 46 00 Fax: 0212 324 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Merdiv No: 0478 0036 7870 0011

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Signature)
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Büyükdere Cad. No:14
Kat:8 - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272272
Zincirlikuyu V.D. 036 00 1730

(Signature)
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Büyükdere Cad. No:14
Kat:8 - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272272
Zincirlikuyu V.D. 036 00 1730

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

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

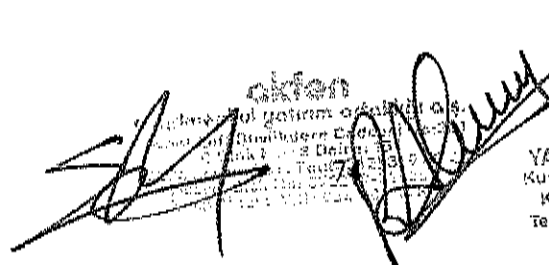
Akfen Holding, kuruluşundan beri yürüttüğü alt yapı inşaatlarındaki müteahhitlik faaliyetlerini, 1997 yılında kazanılan Atatürk Havalimanı Yap-İşlet-Devret ile beraber müteahhitliğin dışına da taşımış ve havalimanlarında uyguladığı yatırım planlama modellerini Türkiye'nin birçok alt yapı projelerinde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

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

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

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

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


Akfen Holding A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kustepa Sok. Mecidiyeköy Yolu Ç. No: 14
Kat: 8-G Mecidiyeköy - Şişli / İS
Tel: 0212 339 26 00 Fax: 0212 339 26 25
Buğazlıçay Yatırımlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustopa Apt. Maslidiyeköy Yolu Kat: 10 Kat: 6-9 Maslidiyeköy - Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 324 84 26
Bogaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

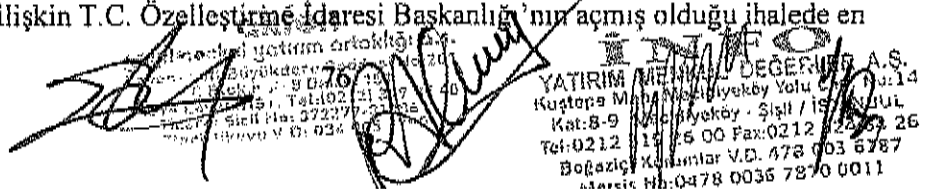
16.06.2011 tarihinde blok satış yöntemiyle eski ana ortağı olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan ihale ile Tepe İnşaat Sanayi A.Ş., Akfen Holding, Souter ve Sera Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. Ortak Girişim Grubu'na satılmış olup, mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda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

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

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

Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. (MIP)

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


Akfen Holding A.Ş.
Yatırım Menajerliği A.Ş.
Kuşatma Mah. Akfen Holding Yolu No:14
Kat:8-9 Akfen Holding - Şişli / İstanbul
Tel:0212 15 15 00 Fax:0212 15 15 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Akfen Hh:0478 0036 7870 0011

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

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

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

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

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

Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı)

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

Akfen Altyapı'nın ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

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

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

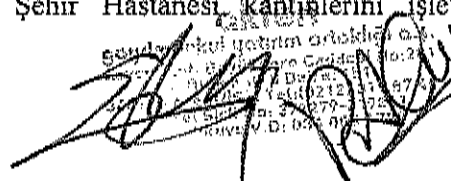
1976 yılında sanayi tipi ısıtıcı imalatı sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulmuş olan Akınısı, mevcut durumda atıl durumda olup, Ankara'da bir arsa sahibidir.

Akınısı'nın ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

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

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

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


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşatma Mah. Mevlidiyeköy Yolu No:14
Kat:8-9 Maslıyaka - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 345 26 00 Fax: 0212 345 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

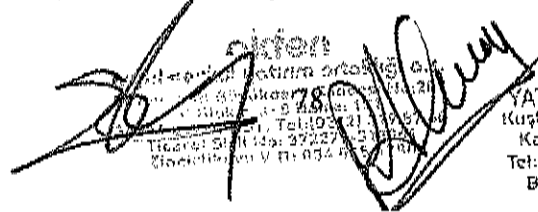
Akfen Turizm'in ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

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

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

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

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

 Akfen GT
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Masadilyköy Yolu C/14 Kat:8-9 Masadilyköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 01
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 663 6767
Mersis No:0478 0036 7879 0011

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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustape Nispetiye Meclisiyoköy Yolu No: 14
Kat: 8-9 / Meclisiyoköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 326 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mercais No: 478 0036 7870 0011

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

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

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

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

(Handwritten signature and stamp)

AKFEN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Kültür Mah. Akfenliyeköy Yolu Çarşı No:14
 Kat:8-9 Akfenliyeköy - Şişli / İSTANBUL
 Tel:0212 319 25 00 Fax:0212 324 84 36
 Telex:0212 319 25 00 Fax:0212 324 84 36
 Bağlı Kurumlar V.D. 478 001 6787
 Tic. Sic. No: 27478 0036 7870 0011

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

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

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

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

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

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:

Yoktur.

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

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

[Signature]
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Levent Lojmanı Büyükdere Caddesi No: 26
 Kat: 8/9 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Ticaret Sicil No: 272279-34
 Mersis No: 0834 0036 7870 0011

[Signature]
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuşçesme Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: No: 14
 Kat: 8/9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
 Tel: 0212 333 26 00 Fax: 0212 333 26 26
 Başziraat Kurumlar V.D. 478 003 6787
 Mersis No: 0834 0036 7870 0011

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

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

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

Söz konusu belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

[Handwritten signature]

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

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

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

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi
İhraççının maddi olmayan duran varlıkları yazılım programlarından oluşmakta olup, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. İhraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

İmza
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No: 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 292 60 00 Fax: 0212 324 54 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 001 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

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

[Handwritten signature]

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8/5 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 04 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No:0478 0036 7870 0011

Peşin Ödenmiş Giderler	9.712.589	9.827.521	9.883.769	9.191.707
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25.767.525	23.289.384	10.467.115	4.580.813
Diğer Duran Varlıklar	43.343.990	10.560.324	31.495.452	26.805.522
TOPLAM VARLIKLAR	3.659.793.349	2.903.964.639	2.662.935.747	2.436.937.014
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	333.798.712	527.514.361	189.083.484	258.829.504
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	225.863.051	466.026.364	155.376.391	135.536.556
Banka Kredileri	209.994.846	219.198.912	145.277.221	135.536.556
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	15.868.205	9.434.722	10.099.170	0
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	0	237.392.730	0	0
Ticari Borçlar	22.537.098	19.414.904	21.693.241	46.548.566
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16.673.933	16.615.668	20.023.284	45.031.689
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5.863.165	2.799.236	1.669.957	1.516.877
Diğer Borçlar	65.607.222	33.931.584	10.014.604	28.512.435
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	33.620.845	31.571.903	0	7.929.460
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	31.986.377	2.359.681	10.014.604	20.582.975
Ertelenmiş Gelirler	18.547.353	7.812.610	1.560.610	46.167.388
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	909.946	0	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	334.042	328.899	438.638	263.885
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	334.042	328.899	438.638	263.885
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	0	0	0	1.800.674
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.819.701.295	1.658.495.276	1.514.308.541	1.434.111.666
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.557.940.060	1.451.107.683	1.349.314.418	1.253.430.591
Banka Kredileri	1.508.067.279	1.408.484.738	1.105.746.369	1.080.430.470
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	49.872.781	42.622.945	40.999.158	0
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	0	0	202.568.891	173.000.121
Diğer Borçlar	0	0	0	49.825.483
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	0	0	0	49.825.483
Uzun Vadeli Karşılıklar	249.548	238.653	312.896	215.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	249.548	238.653	312.896	215.255
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	261.511.687	207.148.940	164.681.227	126.353.505
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0	0	0	4.286.832
ÖZKAYNAKLAR	1.506.293.342	717.955.002	959.543.722	743.995.844
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.483.746.035	694.122.329	934.583.308	724.881.988
Ödenmiş Sermaye	344.646.332	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	317.344	317.344	317.344	317.344
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	0	20.702.778	20.763.729	20.763.729
Geri Alınmış Paylar (-)	0	-9.991.969	-9.991.969	-5.605.354

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mahallesi / Mecidiyeköy Yolu Çarşı No:14
Kat:8/3 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 26
E-Posta: Mmcm@mm.com.tr

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

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

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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustepa Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No: 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 359 25 00 Fax: 0212 359 07 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 005 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Stoklar (TL)	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Stoklar	1.232.413	1.236.291	2.767.634	146.957.087
Toplam	1.232.413	1.236.291	2.767.634	146.957.087

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

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

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

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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustepa Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 8/9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar A.Ş. 478 093 6787
Boğaziçi Kurumlar A.Ş. 7870 0011

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

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

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

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

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

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

Akfen
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Loit Çayyolu Çarşı Kat: 10
C Blok Kat: 10 Kat: 10
34394 Kat: 10 Kat: 10
Ticaret Sicil No: 372279/010001
Kurumlar V.D. 236 No: 27/2019

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 14
Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9
Tel: 0212 339 26 00 Fax: 0212 339 26 00
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

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

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

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

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

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

(Signature)
Akfen Enerji Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mah. Akfen Enerji Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kat: 9
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272299/0331
Mersis No: 0834 001 700 000 0001
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşlukaya Mah. Macidiyeköy Yolu Kat: 14
Kat: 9 - Macidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 324 34 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 063 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

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

TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütliçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin – ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere alanlar için kiralama sözleşmesi imzalamış olan Fıratcan İnşaat'ın'ın sermayesinin %51'ine karşılık gelen payları 31.03.2021 58.375.000 TL (6.200.000 Euro) bedelle satın almış ve konsolide finansal tablolarında yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan İnşaat'ın finansallarını özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmiş, buna göre 31.03.2021 döneminde özkaynakları altında önceki dönemlerde olmayan 66,0 milyon TL'lik bir değer yaratmış, bu tutar İhraççının bilançosunda duran varlıkları içerisinde “özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar” olarak sınıflandırılmıştır.

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

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

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

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kuştepe Mah. İnşaatçılar Yolu Kat: 14
Kat: 8 - Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 311 26 00 Fax: 0212 311 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 001 6787
Merkezi No: 0212 0036 7870 0011

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

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

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

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

(***) 31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklıklarının kiralık arazilerinin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir. İhraççı, TFRS 16 standardını 01.01.2019 tarihinden itibaren uygulamaya başlamasından dolayı söz konusu kiralama yükümlülük tutarı finansal borçlanmalar olarak sınıflandırılmaya başlamıştır.

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

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

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

[Handwritten signature]

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

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

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

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

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	1.341.739	6.810.364	24.601.022	678.494
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	1.043.487.600	1.043.481.099	1.007.618.732	1.029.638.355
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	726.436.504	217.961.504	195.829.312	145.079.312
	Diğer Varlıklar		127.547.361	122.789.667	111.298.238	107.873.943
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	1.898.813.203	1.391.042.634	1.339.347.304	1.283.270.104
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	948.222.081	1.110.746.338	844.612.026	799.673.599
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	34.397.049	34.318.474	36.401.445	29.278.438
G	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	38.049.548	31.571.903	-	1.759.204
H	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	825.501.469	193.177.103	434.985.357	354.533.880
	Diğer Kaynaklar		52.643.056	21.228.816	23.348.476	98.024.983
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	1.898.813.203	1.391.042.634	1.339.347.304	1.283.270.104
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A1	Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL	III-48.1. Md. 24/(b)	1.301.929	6.777.646	24.573.703	647.630

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. / Beşikdüzü Köyü Yolu Caddesi No: 14
Kat: 8/Etiler / Beşikdüzü - Şişli / İstanbul - T.C.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011