AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR 6-63

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-22
NOT 3	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	22-23
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24
NOT 5	FİNANSAL BORÇLANMALAR	24-27
NOT 6	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	27
NOT 7	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	28
NOT 8	FİNANSAL YATIRIMLAR	29
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-31
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	32
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	33
NOT 12	STOKLAR	33
NOT 13	DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	34
NOT 14	KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
NOT 15	TAAHHÜTLER	34-37
NOT 16	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	38
NOT 17	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	39
NOT 18	DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	39
NOT 19	ÖZKAYNAKLAR	40-41
NOT 20	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	41
NOT 21	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	42
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	42-43
NOT 23	FİNANSMAN GELİRLERİ	43
NOT 24	FİNANSMAN GİDERLERİ	43
NOT 25	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	43
NOT 26	HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(KAYIP)	44
NOT 27	GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	45-47
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	48-58
NOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR	58-59
NOT 30	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	59
NOT 31	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	60
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	61-63

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 30 Eylül 2021	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2020
DÖNEN VARLIKLAR		**75.664.986**	**15.743.068**
Nakit ve nakit benzerleri	4	28.944.803	6.810.363
Ticari alacaklar		24.366.393	5.742.286
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*24.366.393*	*5.742.286*
Diğer alacaklar		2.097.415	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*2.097.415*	-
Stoklar	*12*	946.924	946.924
Peşin ödenmiş giderler	17	2.101.706	499.770
Diğer dönen varlıklar	18	17.207.745	1.743.725
DURAN VARLIKLAR		**2.091.223.716**	**1.375.299.566**
Uzun vadeli finansal yatırımlar		322.123.912	217.961.504
- Bağlı ortaklıklar ve iştirakler	8	*322.123.912*	*217.961.504*
Ticari alacaklar		115.071.336	92.047.119
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*3,6*	*115.071.336*	*92.047.119*
Diğer alacaklar		14.775.047	14.775.046
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*14.775.047*	*14.775.046*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	*9*	1.615.608.981	1.042.534.175
Maddi duran varlıklar	10	5.002.259	388.983
Maddi olmayan duran varlıklar		51.278	25
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	*11*	*51.278*	*25*
Peşin ödenmiş giderler	17	2.118.556	2.850.152
Diğer duran varlıklar	18	16.472.347	4.742.562
TOPLAM VARLIKLAR		**2.166.888.702**	**1.391.042.634**

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 30 Eylül 2021	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2020
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**67.308.475**	**410.653.968**
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		57.194.967	358.091.902
- Banka kredileri	*5*	*47.562.636*	*116.353.366*
- Kiralama işlemlerinden borçlar	*5*	*9.632.331*	*4.345.806*
- İhraç edilmiş borçlanma araçları	*5*	*-*	*237.392.730*
Ticari borçlar		7.132.982	19.365.062
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*3,6*	*2.210.789*	*16.615.669*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*4.922.193*	*2.749.393*
Diğer borçlar		577.937	31.875.973
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*3,7*	*-*	*31.571.903*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*577.937*	*304.070*
Ertelenmiş gelirler	17	2.290.491	1.269.599
Kısa vadeli karşılıklar		112.098	51.432
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*16*	*112.098*	*51.432*
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**572.020.304**	**787.211.563**
Uzun vadeli borçlanmalar		557.310.510	786.972.910
- Banka kredileri	*5*	*522.490.323*	*757.000.242*
- Kiralama işlemlerinden borçlar	*5*	*34.820.187*	*29.972.668*
Ticari Borçlar		14.415.456	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*3,6*	*14.415.456*	*-*
Uzun vadeli karşılıklar		294.338	238.653
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*16*	*294.338*	*238.653*
ÖZKAYNAKLAR		**1.527.559.923**	**193.177.103**
Ödenmiş sermaye	19	900.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	317.344	317.344
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	5,19	-	20.702.778
Geri alınmış paylar (-)	19	-	(9.991.969)
Paylara ilişkin primler	19	625.739.503	58.880.000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		6.178	9.996.116
- Yasal yedekler	*19*	*6.178*	*4.147*
- Geri alınan paylara ilişkin yedekler	*19*	*-*	*9.991.969*
Geçmiş yıl karları		69.185.822	171.020.137
Net dönem zararı		(67.688.924)	(241.747.303)
TOPLAM KAYNAKLAR		**2.166.888.702**	**1.391.042.634**

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 1 Ocak - 30 Eylül 2021	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 1 Temmuz - 30 Eylül 2021	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 1 Ocak - 30 Eylül 2020	*Sınırlı denetimden geçmemiş* 1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Hasılat	*20*	46.486.445	33.440.184	14.743.514	4.839.364
Satışların maliyeti (-)	*20*	(2.935.751)	(1.841.265)	(2.535.203)	(473.953)
BRÜT KAR		**43.550.694**	**31.598.919**	**12.208.311**	**4.365.411**
Genel yönetim giderleri (-)	*21*	(4.212.583)	(1.508.935)	(2.778.944)	(843.669)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	*21*	(1.666)	(555)	(70.867)	(17.543)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	*22*	85.653	85.653	197.369	20.417
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	*22*	(838.838)	(97.435)	(165.270)	(165.232)
ESAS FAALİYET KARI		**38.583.260**	**30.077.647**	**9.390.599**	**3.359.384**
Finansman gelirleri	*23*	23.195.973	19.967.068	4.180.513	1.542.278
Finansman giderleri (-)	*24*	(172.375.340)	(22.361.002)	(285.923.940)	(151.026.499)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR		**(110.596.107)**	**27.683.713**	**(272.352.828)**	**(146.124.837)**
Vergi geliri/(gideri)		42.907.183	(321.218)	-	-
- Dönem vergi gideri	*25*	*(321.218)*	*(321.218)*	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	*25*	*43.228.401*	-	-	-
DÖNEM (ZARARI)/KAR		**(67.688.924)**	**27.362.495**	**(272.352.828)**	**(146.124.837)**
Pay başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	26	(0,15)	0,04	(1,48)	(0,79)
Sulandırılmış hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	26	(0,15)	0,04	(1,03)	(0,50)

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

							Birikmiş karlar		
	Ödenmiş sermaye	**Sermaye düzeltme farkları**	**Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları**	**Geri alınmış paylar**	**Paylara ilişkin primler**	**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**	**Geçmiş yıllar karları**	**Net dönem zararı**	**Toplam özkaynaklar**
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler	**184.000.000**	**317.344**	**20.763.729**	**(9.991.969)**	**58.880.000**	**9.996.116**	**91.473.338**	**79.546.799**	**434.985.357**
Transferler	-	-	-	-	-	-	79.546.799	(79.546.799)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	(272.352.828)	(272.352.828)
30 Eylül 2020 itibarıyla bakiyeler	**184.000.000**	**317.344**	**20.763.729**	**(9.991.969)**	**58.880.000**	**9.996.116**	**171.020.137**	**(272.352.828)**	**162.632.529**
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler	**184.000.000**	**317.344**	**20.702.778**	**(9.991.969)**	**58.880.000**	**9.996.116**	**171.020.137**	**(241.747.303)**	**193.177.103**
Transferler	-	-	(20.702.778)	-	-	-	(221.044.525)	241.747.303	-
Sermaye artırımı (Not 22)	716.000.000	-	-	-	525.371.924	-	-	-	1.241.371.924
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	-	-	-	25.050.000	2.031	109.218.241	-	134.270.272
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış) (Not 22)	-	-	-	9.991.969	16.437.579	(9.991.969)	9.991.969	-	26.429.548
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	(67.688.924)	(67.688.924)
30 Eylül 2021 itibarıyla bakiyeler	**900.000.000**	**317.344**	**-**	**-**	**625.739.503**	**6.178**	**69.185.822**	**(67.688.924)**	**1.527.559.923**

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	*Sınırlı denetimden geçmiş* *1 Ocak - 30 Eylül 2021*	*Sınırlı denetimden geçmiş* *1 Ocak - 30 Eylül 2020*
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		**(67.688.924)**	**(272.352.828)**
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgi düzeltmeler	20, 21	972.838	18.356
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	116.351	84.095
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler/(değer düşüklüğü iptali)		12.928	(1.594)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23, 24	46.550.820	65.237.043
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		98.444.423	232.717.578
Vergi geliri	25	(43.228.401)	-
		35.180.035	**25.702.650**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(32.457.970)	(9.500.218)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(634.040)	(314)
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	12	-	1.318.641
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.916.294	(1.494.465)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(7.941.775)	3.474.889
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		4.660.604	8.420.180
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**723.148**	**27.921.363**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	-	(124.243)
Vergi ödemeleri		(1.921.281)	-
Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları		**(1.198.133)**	**27.797.120**
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
İştiraklar ve/veya iş ortaklıkları sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(551.838.751)	(10.970.000)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(91.877)	(88.317)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(620.283)	(1.116.244)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		**(552.550.911)**	**(12.174.561)**
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Sermaye avanslarından nakit girişleri		1.005.461.461	-
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri		26.429.548	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(408.259.526)	(12.307.971)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(4.443.265)	(3.755.515)
Ödenen faiz	5	(43.684.592)	(10.003.783)
Alınan faiz		380.049	496.322
Finansman faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları		**575.883.675**	**(25.570.947)**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		**22.134.631**	**(9.948.388)**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	6.810.749	24.603.791
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**4**	**28.945.380**	**14.655.403**

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde Borsa İstanbul'a (BIST) kote olmuştur.

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin ("Akfen GT") hisseleri nominal bedel ile Şirket'e devrolmuştur. Akfen GT'nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GT'nin portföyünde KKTC'de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır.

Russian Hotel Investment BV ("RHI")'nin, Rusya'daki otel yatırımlarının yer aldığı YaroslavlInvest Limited Şirketi ("YaroslavlInvest"), Samstroykom Limited Şirketi ("Samstroykom") ve KaliningradInvest Limited Şirketi ("KaliningradInvest")'in %100 sahibi, Russian Property Investment BV ("RPI")'nin, Rusya'daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom Limited Şirketi ("Volgastroykom")'nin %100 sahibi, Hotel Development and Investment BV ("HDI") ise Rusya'daki otel yatımının yer aldığı Severniy Avtovokzal Limited Şirketi ("Severniy")'nin %100 sahibi olup operasyonel maliyetlerin azaltılması, organizasyon yapısının sadeleştirilmesi, faaliyetlerin kolaylaştırılması amacıyla RHI , RPI ve HDI şirketleri 3 Kasım 2020 tarihinde tasfiye edilmiştir. Rusya'daki şirketler, Akfen GT'nin RHI, RPI ve HDI'deki sahiplik oranları olan %97,89, %96,37 ve %100 oranlarında Akfen GT'nin doğrudan bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu şirketlerin ana faaliyet konuları Rusya'da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmektir.

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

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

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ilişkin sözleşmenin ("Bulvar Loft Sözleşmesi") Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan Akfen İnşaat Turizm Ticaret A.Ş ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na ("Adi Ortaklık") (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası'nın onayına sunulmuş ve İller Bankası tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Adi Ortaklık'ın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır.
9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Akfen Altyapı Holding A.Ş ("Akfen Altyapı")'ye ait Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 112 ada, 4 parselde kayıtlı bulunan, turizm yatırımları yapmak, işletmek ve Bodrum'da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı' ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip Masanda Turizm Yatırım A.Ş.'ye ("Masanda Turizm") ait paylarının tamamını 235 milyon TL'ye, yine 4032 yatak kapasiteli Isparta İli Merkez İlçesi İstiklal 2 Mahallesi 9 Ada 112 Parselde kayıtlı, 3200 yatak kapasiteli Kütahya İli Merkez İlçesi Civli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ("Isparta Yurt") paylarının tamamının, 215 milyon TL'ye Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.

Şirket'in 01.06.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve SPK'nın ilgili diğer düzenlemeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca; tek pay sahibi konumunda olduğu Isparta Yurt'un ve Masanda Turizm'in, tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir kül halinde devralınması suretiyle Şirket'in bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleştirilmesine karar verilmiştir. İlgili mevzuat hükümleri uyarınca, Birleşme Sözleşmesi ve Duyuru Metni hazırlanıp, Duyuru Metni'nin onaylanması amacıyla 3 Haziran 2021 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmış ve başvuru SPK tarafından 24 Haziran 2021 tarihinde onaylanmıştır. Birleşme işlemi 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilerek süreç tamamlanmış ve Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Akfen GYO tarafından devir alınmıştır.
Akfen GYO, 29 Mart 2021'de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 EUR) bedelle satın almıştır. açıkladı. Bu kapsamda, Şirket TCDD'ye Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında tren garı, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır.

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent - İstanbul adresinde kayıtlıdır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun çalışan sayısı 9 (31 Aralık 2020: 9)'dur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Bireysel finansal tablolarda, Şirket'in sahip olduğu bağlı ortaklıklar, müşterek faaliyet, iştirakler ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar konsolide edilmemiş ve TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" uyarınca finansal yatırımlar olarak ve elde etme maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak 30 Eylül 2021 tarihi itibariyle hazırlanan konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

b TMS'ye uygunluk beyanı

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 3 Kasım 2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in ve Müşterek Yönetime Tabi Adi Ortaklık'ın fonksiyonel ve raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

d Bağlı ortaklıklar/İştirakler

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirmektedir.

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

	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
Şirket	**30 Eylül 2021**	**31 Aralık 2020**
Bağlı Ortaklıklar		
Akfen GT	100,00	100,00
Severny	100,00	100,00
Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom	97,89	97,89
Volgastroykom	96,37	96,37
Akfen Karaköy	91,47	91,47
İştirakler		
Fıratcan İnşaat	51,00	-

e Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklere sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar bireysel finansal tablolardan elimine edilmiştir.
Şirket'in Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	**Faaliyet konusu**	**Müteşebbis Ortak**
Adi Ortaklık	Gayrimenkul Yatırımları	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.

	30 Eylül 2021		**31 Aralık 2020**	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	**Etkin ortaklık oranı (%)**	**Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)**	**Etkin ortaklık oranı (%)**
Adi Ortaklık	99,00	99,00	99,00	99,00

f Yabancı para

Yabancı para işlemler

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

g Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli bireysel finansal tabloların düzeltilmesi

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

h İşletmenin sürekliliği

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

Not 5 Paya dönüştürülebilir tahvilin gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket, ihraç etmiş olduğu borçlanma aracının gerçeğe uygun değerinin hesaplaması için ihraç esnasında belirtilen faiz oranı yerine ihraç tarihindeki piyasa koşullarına uygun bir faiz oranı kullanmıştır. Piyasada benzer bir vade aralığına ve özelliğe sahip olan başka bir ürünün olmaması ve oranların faiz oranlarının ihraççı şirketlerin kredi değerliliğine göre de değişebilmesi, faizin belirlenmesini subjektif bir konu haline getirmektedir. Bu nedenle söz konusu faiz oranı, paya dönüştürülebilir tahvilin tamamını satın alan Akfen Holding'in hali hazırda ihraç etmiş olduğu tahvillerin ilgili tarihlerdeki faiz oranlarına göre belirlenmiştir (Not 5).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

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

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

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

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

Söz konusu standartların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin ertelenmiş vergi
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in bireysel finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.3.1 Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini ve gayrimenkul stok satışlarını içermektedir.

Kira gelirleri

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

2.3.2 Netleştirme

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

2.3.3 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Şirket'in sahip olduğu faal olan Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerleme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

(a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,

(b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve

(c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Kira Yükümlülükleri

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

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

(a) Sabit ödemeler,
(b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
(c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
(d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
(e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.
Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

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

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:
(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

2.3.4 Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	2-10 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl
Taşıtlar	3-5 yıl

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.4 Maddi duran varlıklar (Devamı)

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştukları tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kayıp veya kazançlar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

2.3.5 Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.3.6 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.3.7 Stoklar

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

2.3.8 Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.8 Finansal araçlar (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.9 Finansal Yükümlülükler

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

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

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

2.3.10 Sermaye

i) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.11 Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısıyla dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 27).

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır (Not 27).

2.3.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.3.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.3.14 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Şirket

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kiracı olarak Şirket

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

2.3.15 İlişkili taraflar

Bu bireysel finansal tabloların amacı doğrultusunda bağlı ortaklıklar, ortaklar, Şirket'in üst düzey yönetimi ve yönetim kurulu üyeleri, yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunulan tüzel kişiler ile iş ortaklıkları "ilişkili taraflar" olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

2.3.15 İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.16 Vergilendirme

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

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanununun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Masanda Turizm ve Ispart Yurt şirketlerinin birleşme tarihi öncesi kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yasal oranlar üzerinden vergiye tabii olmakla birlikte birleşme tarihi itibarıyla şirketlerin finansal tablolarında muhasebeleşmiş olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü söz konusu birleşme sonucunda, GYO'ların kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle kayıtlardan çıkartılmıştır. İlgili şirketlerin birleşme tarihi itibarıyla taşıdıkları dönem karı vergi yükümlülükleri bireysel finansal tablolarda muhasebeleşmeye devam etmektedir.

2.3.17 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Tanımlanan katkı planları:

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

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.17 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)

Kullanılmamış izin hakları

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

2.3.18 Nakit akış tablosu

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

2.4 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerleme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Şirket birleşmeleri

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

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

2.6 Şirket birleşmeleri (Devamı)

İlgili şirketlerin birleşme tarihi itibarıyla finansal durum tabloları aşağıdaki gibidir:

	Masanda Turizm	Isparta Yurt	Toplam
Varlıklar	**30 Haziran 2021**	**30 Haziran 2021**	**30 Haziran 2021**
Dönen varlıklar	**4.773.556**	**10.360.891**	**15.134.447**
Nakit ve nakit benzerleri	1.883.337	4.877.619	6.760.956
Ticari alacaklar	8.699	1.034.146	1.042.845
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*8.699*	-	8.699
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	*1.034.146*	1.034.146
Diğer alacaklar	271	1462364	1.462.635
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*271*	*1462364*	1.462.635
Peşin ödenmiş giderler	173.120	257.700	430.820
Diğer dönen varlıklar	2.708.129	2.729.062	5.437.191
Duran varlıklar	**322.511.993**	**311.292.623**	**633.804.616**
Diğer alacaklar	13.266.603	9.975.036	23.241.639
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	*13.266.603*	*9.975.036*	23.241.639
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	283.582.447	291.861.330	575.443.777
Maddi duran varlıklar	5.545.490	-	5.545.490
Diğer duran varlıklar	20.117.453	9.456.257	29.573.710
Toplam varlıklar	**327.285.549**	**321.653.514**	**648.939.063**

	Masanda Turizm	Isparta Yurt	Toplam
Kaynaklar	**30 Haziran 2021**	**30 Haziran 2021**	**30 Haziran 2021**
Kısa vadeli yükümlülükler	**5.214.927**	**4.954.500**	**10.169.427**
Kısa vadeli borçlanmalar	551.801	2.079.728	2.631.529
- Kiralama işlemlerinden borçlar	*551.801*	*2.079.728*	2.631.529
Ticari borçlar	204.991	62.091	267.082
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*112.710*	-	112.710
- İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	*92.281*	*62.091*	154.372
Diğer borçlar	391.494	8.250	399.744
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	368.130	1.000	369.130
- İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar	23.364	7.250	30.614
Ertelenmiş gelirler	4.066.641	883.150	4.949.791
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	1.921.281	1.921.281
Uzun vadeli yükümlülükler	**5.900.753**	**48.598.611**	**54.499.364**
Uzun vadeli borçlanmalar	2.652.330	8.618.633	11.270.963
- Kiralama işlemlerinden borçlar	*2.652.330*	*8.618.633*	11.270.963
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (**)	*3.248.423*	*39.979.978*	43.228.401
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	**316.169.869**	**268.100.403**	**584.270.272**
Ödenmiş sermaye	192.503.786	78.000.000	270.503.786
Hisse senedi ihraç primleri	-	25.050.000	25.050.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.031	-	2.031
Geçmiş yıllar karları	123.664.052	165.050.403	288.714.455
Toplam kaynaklar	**327.285.549**	**321.653.514**	**648.939.063**

(*) Akfen GYO'dan diğer alacakladan oluşmakta olup birleşme nedeniyle birleşmiş mali tablolarda muhasebe ayıtlarından çıkartılmıştır.

(**)Masanda Yurt ve Ispart Yurt şirketlerinin birleşme tarihi öncesi kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yasal oranlar üzerinden vergiye tabii olmakla birlikte birleşme tarihi itibarıyla şirketlerin finansal tablolarında muhasebeleşmiş olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü söz konusu birleşme sonucunda, GYO'ların kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle kayıtlardan çıkartılmış ve söz konusu tutar Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren ara hesap döneminde kar veya zarar tablosunda ertelenmiş vergi geliri olarak muhasebeleşmiştir. İlgili şirketlerin birleşme tarihi itibarıyla taşıdıkları dönem karı vergi yükümlülükleri bireysel finansal tablolarda muhasebeleşmeye devam etmektedir.

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

2.6 Şirket birleşmeleri (Devamı)

İlgili şirketlerin birleşme tarihi itibarıyla özkaynaklara birleşme etkisi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021
Birleşen şirketlerin toplam sermaye tutarı	270.503.786
Birleşen şirketlerin toplam geçmiş yıl karları	288.714.455
Birleşen şirketlerin toplam hisse senedi ihraç primleri	25.050.000
Birleşen şirketlerin toplam kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.031
Kayıtlardan çıkartılan toplam iştirak maliyeti	(450.000.000)
Toplam birleşme etkisi	**134.270.272**

3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

3.1. İlişkili taraf bakiyeleri

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar:

	30 Eylül 2021	**31 Aralık 2020**
Akfen GT (*)	115.071.336	92.047.119
	115.071.336	**92.047.119**

(*) 27 Mart 2016 tarihinde Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan HDI'nın hisselerinin tamamını gerçeğe uygun değer üzerinden Akfen GT'ye satmasından dolayı oluşan alacak tutarıdır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar:

	30 Eylül 2021	**31 Aralık 2020**
Akfen İnşaat (*)	2.210.789	16.566.973
IBS Sigorta Brokerlık Hizmetleri A.Ş.	-	43.330
Akfen Holding	-	5.366
	2.210.789	**16.615.669**

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

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar:

	30 Eylül 2021	**31 Aralık 2020**
Akfen İnşaat	14.415.456	-
	14.415.456	**-**

İlişkili taraflara diğer borçlar:

	30 Eylül 2021	**31 Aralık 2020**
Akfen Holding (*)	-	31.571.903
	-	**31.571.903**

(*) Diğer borçlar Şirket tarafından alınan fonlamalara ilişkindir.

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 5'te verilmiştir.

3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Bağlı ortaklık alımı

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Akfen Altyapı (*)	235.000.000	-	-	-
Akfen İnşaat (*)	215.000.000	-	-	-
	450.000.000	**-**	**-**	**-**

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

b) Kira giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Hamdi Akın	-	-	136.190	65.476
	-	**-**	**136.190**	**65.476**

Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 5'te verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 1.234.702 TL tutarında faiz gideri, bireysel finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2020: 25.472.901 TL).

c) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Akfen GT	4.849.098	1.865.479	3.680.480	1.327.276
Akfen Karaköy	2.703	810	1.997	443
Akfen Holding	-	-	1.091	587
	4.851.801	**1.866.289**	**3.683.568**	**1.328.306**

d) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Akfen Holding	5.556.690	322.576	-	-
	5.556.690	**322.576**	**-**	**-**

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	2.299.880	740.399	2.000.847	590.110
	2.299.880	**740.399**	**2.000.847**	**590.110**

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	34.476	32.717
Bankalar	28.910.842	6.776.000
- Vadesiz mevduat	*28.910.842*	*146.794*
- Vadeli mevduat	-	*6.629.206*
Diğer nakit ve nakit benzerleri	62	2.032
Değer düşüklüğü (Not 2)	(577)	(386)
Nakit ve nakit benzerleri	**28.944.803**	**6.810.363**
Değer düşüklüğü	577	386
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	**28.945.380**	**6.810.749**

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Avro	20.717.672	16.980
TL	2.472.097	102.496
ABD Doları	5.721.073	27.318
Toplam vadesiz mevduat	**28.910.842**	**146.794**

Vadeli mevduat
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2020
TL	Ocak 2021	%14-%18	6.629.206
Toplam			**6.629.206**

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli finansal borçlar	**57.194.967**	**358.091.902**
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	47.562.636	116.353.366
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	9.632.331	4.345.806
İhraç edilmiş borçlanma araçları	-	237.392.730
Uzun vadeli finansal borçlar	**557.310.510**	**786.972.910**
Uzun vadeli banka kredileri	522.490.323	757.000.242
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	34.820.187	29.972.668
Toplam finansal borçlar	**614.505.477**	**1.145.064.812**

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021:

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	% 6,00+Euribor	55.272.503	47.562.636	522.490.323	570.052.959
			47.562.636	**522.490.323**	**570.052.959**

31 Aralık 2020:

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	% 6,00+Euribor	96.954.185	116.353.366	757.000.242	873.353.608
			116.353.366	**757.000.242**	**873.353.608**

(1) Şirket'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Şirket'in portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi 19 Şubat 2015 tarihinde imzalanmıştır. Kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiş olup Şirket'e ait mevcut tüm krediler refinanse edilmiştir. Şirket, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditörleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditörlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir.
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehnedilmiştir

Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Şirket'teki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiştir.

İhraç edilmiş borçlanma araçları

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

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

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

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

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

	30 Eylül 2021	**30 Eylül 2020**
1 Ocak	237.392.730	202.568.890
Faiz tahakkuku	1.234.702	25.472.901
Tahvil itfası (*)	(238.627.432)	-
Paya dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar	**-**	**228.041.791**

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

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	**31 Aralık 2020**
1 yıldan kısa	47.562.636	353.746.096
1 - 2 yıl	45.240.360	137.577.407
2 - 3 yıl	47.531.879	123.444.930
3 - 4 yıl	48.749.660	495.977.905
4 - 5 yıl	49.927.932	-
5 yıl ve üzeri	331.040.492	-
Toplam finansal borçlar	**570.052.959**	**1.110.746.338**

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 1 Ocak – 30 Eylül 2021 ve 2020 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	**2020**
1 Ocak	1.110.746.338	844.612.026
Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları	*(408.259.526)*	*(12.307.971)*
Paya dönüştürülebilir tahvilin sermayeye ilavesi	*(238.627.433)*	-
Ödenen faiz	*(43.684.592)*	*(10.003.783)*
Tahakkuk	*38.681.042*	*65.030.681*
Kur Farkı	*111.197.130*	*242.073.299*
30 Eylül	**570.052.959**	**1.129.404.252**

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa	9.688.263	4.542.259
1 - 5 yıl	43.040.908	31.982.474
5 yıl ve üzeri	595.718.112	564.214.506
Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri	(603.994.765)	(566.420.765)
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	**44.452.518**	**34.318.474**

Kiralama yükümlülüklerin 30 Eylül 2021 ve 2020 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	34.318.474	36.401.445
Çıkışlar	*(3.204.130)*	-
Faiz gideri	*3.513.347*	*4.890.594*
Kur farkı gideri	*365.600*	*272.182*
Ödemeler	*(4.443.265)*	*(3.755.515)*
Birleşme etkisi (Not 2.6)	*13.902.492*	-
30 Eylül	**44.452.518**	**37.808.706**

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar [(1)]	24.366.393	5.742.286
	24.366.393	**5.742.286**

[(1)] 30 Eylül 2021 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 24.359.021 TL'lik kısmı (31 Aralık 2020: 5.729.798 TL) Şirket'in otellerinin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş.'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	115.071.336	92.047.119
	115.071.336	**92.047.119**

c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	2.210.789	16.615.669
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.922.193	2.749.393
- Diğer gider tahakkukları	*4.402.285*	*2.702.592*
- Diğer ticari borçlar	*519.908*	*46.801*
	7.132.982	**19.365.062**

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

d) Uzun vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	14.415.456	-
	14.415.456	**-**

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vergi dairesinden diğer alacaklar	2.097.415	-
	2.097.415	**-**

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vergi dairesinden diğer alacaklar	14.632.127	14.632.127
Verilen depozito ve teminatlar	142.920	142.919
	14.775.047	**14.775.046**

c) Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 3)	-	31.571.903
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	577.937	304.070
- Ödenecek vergi ve fonlar	*473.339*	*70.861*
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	*48.212*	*22.085*
- Diğer	*56.386*	*211.124*
	577.937	**31.875.973**

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik Oranı (%)	30 Eylül 2021	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2020
Akfen GT	100,00	239.669.600	100,00	193.882.192
Fıratcan İnşaat	51,00	58.375.000	-	-
Akfen Karaköy [1]	19,90	24.079.312	19,90	24.079.312
Toplam		**322.123.912**		**217.961.504**

[1]Akfen Karaköy'ün dolaysız %19,90 ve dolaylı %71,57 olmak üzere toplam %91,47 oranındaki hissesi Şirket'e aittir.

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

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar/iştirakler hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Akfen GT	Akfen Karaköy	Isparta Yurt [*]	Masanda Turizm [*]	Fırat Can İnşaat	Toplam
1 Ocak 2020	171.750.000	24.079.312	-	-	-	195.829.312
Girişler	10.970.000	-	-	-	-	10.970.000
30 Eylül 2020	**182.720.000**	**24.079.312**	**-**	**-**	**-**	**206.799.312**
1 Ocak 2021	193.882.192	24.079.312	-	-	-	217.961.504
Girişler	45.787.408	-	215.000.000	235.000.000	58.375.000	554.162.408
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	-	(215.000.000)	(235.000.000)	-	(450.000.000)
30 Eylül 2021	**239.669.600**	**24.079.312**	**-**	**-**	**58.375.000**	**322.123.912**

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.571.656.783	1.008.247.500
Arsa kiraları	43.952.198	34.286.675
Toplam	**1.615.608.981**	**1.042.534.175**

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	2021	2020
1 Ocak	1.008.247.500	969.167.500
Girişler	620.283	1.116.244
Birleşme etkisi (Not 2.6)	562.789.000	-
30 Eylül	**1.571.656.783**	**970.283.744**

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur.

Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Şirket'in sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise işletmeci ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro ve TL para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
Gayrimenkul adı	**Ekspertiz rapor tarihi**	**Gerçeğe uygun değeri**	**Ekspertiz rapor tarihi**	**Gerçeğe uygun değeri**
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2020	290.909.425	31 Aralık 2020	290.900.000
Novotel Trabzon	31 Aralık 2020	135.420.000	31 Aralık 2020	135.420.000
Ibis Otel Tuzla	31 Aralık 2020	94.696.499	31 Aralık 2020	94.670.000
Ibis Otel Ankara Airport	31 Aralık 2020	82.085.000	31 Aralık 2020	82.085.000
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2020	74.835.000	31 Aralık 2020	74.835.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2020	69.309.750	31 Aralık 2020	69.297.500
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2020	67.835.000	31 Aralık 2020	67.835.000
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2020	66.900.000	31 Aralık 2020	66.900.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2020	65.116.487	31 Aralık 2020	65.060.000
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2020	48.050.000	31 Aralık 2020	48.050.000
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2020	13.195.000	31 Aralık 2020	13.195.000
Isparta Yurt (*)	31 Aralık 2020	161.467.060	-	-
Kütahya Yurt (*)	31 Aralık 2020	120.660.850	-	-
Bodrum Loft (*)	31 Aralık 2020	281.176.712	-	-
Toplam		**1.571.656.783**		**1.008.247.500**

(*) 30 Haziran 2021 tarihinde gerçekleşen Masanda Turizm ve Isparta Yurt şirketlerinin Akfen GYO bünyesinde birleşmesiyle devralınmıştır.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Türkiye'deki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2020 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve ekpertiz rapor tarihinden raporlama dönemine kadar gerçekleşen harcamalarını içermektedir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 3.066.903.621 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.549.519.096 TL).

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 1.784.773.710 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.603.876.277 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan otel değerleme raporunda kullanılan avro iskonto oranları %8,5-%10,5 aralığında, yurtlara ilişkin değerleme raporlarında kullanılan TL iskonto oranı ise %18'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 27'de açıklanmıştır.

Arsa kiraları

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

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla arsa kiralarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	**2020**
1 Ocak	34.286.675	35.975.645
Çıkışlar	(2.989.254)	-
Birleşme etkisi (Not 2.6)	12.654.777	-
30 Eylül	**43.952.198**	**35.975.645**

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	4.688	-	337.352	342.040
Alımlar	-	-	88.317	88.317
Çıkışlar	-	-	(3.202)	(3.202)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2020	**4.688**	**-**	**422.467**	**427.155**
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	4.688	-	723.366	728.054
Alımlar	-	-	40.407	40.407
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	10.660.907	-	10.660.907
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2021	**4.688**	**10.660.907**	**763.773**	**11.429.368**
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	(4.428)	-	(297.948)	(302.376)
Dönem gideri	(225)	-	(15.419)	(15.644)
Çıkışlar amortismanı	-	-	3.202	3.202
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2020	**(4.653)**	**-**	**(310.165)**	**(314.818)**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(4.661)	-	(334.410)	(339.071)
Dönem gideri	-	(898.994)	(73.627)	(972.621)
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	(5.115.417)	-	(5.115.417)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2021	**(4.661)**	**(6.014.411)**	**(408.037)**	**(6.427.109)**
Net defter değeri				
1 Ocak 2020	260	-	39.404	39.664
30 Eylül 2020	35	-	112.302	112.337
1 Ocak 2021	**27**	**-**	**388.956**	**388.983**
30 Eylül 2021	**27**	**4.646.496**	**355.736**	**5.002.259**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 972.621 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderinin 898.993 TL tutarındaki kısmı satışların maliyetinde, 73.628 TL tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2020: 15.644 TL genel yönetim gideri).

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	70.092
Alımlar	-
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2020	**70.092**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	70.092
Alımlar	51.470
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2021	**121.562**
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	(67.380)
Dönem gideri	(2.712)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2020	**(70.092)**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(70.067)
Dönem gideri	(217)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2021	**(70.284)**
Net defter değeri	
1 Ocak 2020	2.712
30 Eylül 2020	-
1 Ocak 2020	**25**
30 Eylül 2021	**51.278**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 217 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2020 : 2.712 TL).

12. STOKLAR

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in bireysel finansal tablolarındaki stokların tamamı, Adi Ortaklık'ın 11 Kasım 2017 tarihinde devraldığı Bulvar Loft projesindeki tamamlanmamış konutlara ait devir tarihinden sonra gerçekleşen harcamalardan oluşmaktadır. Söz konusu projeye ilişkin müteahhitlik hizmeti Akfen İnşaat'tan alınmaktadır.

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	946.924	2.475.587
Çıkışlar	-	(1.318.641)
30 Eylül	**946.924**	**1.156.946**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

13. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 5 (31 Aralık 2020: 3) olup Şirket aleyhine sonuçlanması beklenen önemli bir dava yoktur.

15. TAAHHÜTLER

15.1. Şirket tarafından verilen TRİ'ler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.863.574.274	1.629.916.958
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	790.959.707	575.654.180
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	2.654.533.981	**2.205.571.138**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 178.052.185 Avro ve 793.441 ABD Doları'dır (31 Aralık 2020: 178.052.185 Avro ve 793.441 ABD Doları). 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 46.568.179 Avro'dur (31 Aralık 2020: 47.800.000 Avro).

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerdan oluşmaktadır.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 35.252.855 Avro ve 11.315.324 Avro (30.000.000 Avro ve 17.800.000 Avro) tutarındaki kısmı sırasıyla Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT ve Akfen GT'nin %100 bağlı ortaklığı HDI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 310.678.790 TL'si (31 Aralık 2020: 145.076.560 TL) Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Şirket'in vermiş olduğu TRİ'ler, Şirket'in proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.2. Kiracı olarak Şirket

Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Şirket, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Söz konusu Hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22 Aralık 2018'den itibaren 49 yıla uzatılmıştır. COVID 19 salgını nedeniyle Mayıs 2020 tarihinde 2019 yılı hasılat üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı ve Kasım 2020'de ödenmesi gereken irtifak hakkı ödemeleri, Aralık 2021 tarihine; Mayıs 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılı hasılatı üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı ve Kasım 2021 de ödenecek irtifak hakkı 30 Kasım 2022 tarihine; 31.12.2020 tarihinde ödenmesi gereken tahsis bedeli 2. taksit ödemesi 30.11.2021 tarihine; 31.12.2021 tarihinde ödenmesi gereken tahsis bedeli 3. taksit ödemesi ise 30.11.2022 tarihine kadar ötelenmiştir.
- Şirket, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Şirket, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. İdare tarafından, COVID 19 salgını nedeniyle Haziran 2020 tarihinde ödenecek olan 3 aylık arsa kirası için idare %75, Kasım 2020 tarihinde ödenecek 3 aylık kira için %50 ve Şubat 2021 tarihinde ödenecek olan 3 aylık arsa kirası için idare %30 indirim yapılmıştır.
- Şirket, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Nisan 2020 döneminde ödenmesi gereken 3 aylık kira bedeli İdare'nin COVID 19 pandemi nedeniyle aldığı karar ile ödenmemiştir. Temmuz 2020 ayında yapılacak ödeme ise bir ay ötelenerek Ağustos 2020 tarihinde ödenmiştir.
- Şirket, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Belediye tarafından Haziran 2020 tarihinde ödenen yıllık kira tutarında Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına denk gelen 3 aylık kira bedeli için %50; Haziran 2021 tarhinde ödenecek yıllık kira tutarı için ise 2021 Ocak, Şubat, Mart, Nisan ve Mayıs aylarına tekabül eden 5 aylık kira tutarı üzerinden %50 kira indirimi yapılmıştır.
- Şirket, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlamıştır. COVID 19 nedeniyle 15 Haziran 2020 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılına ait kira bedeli'nin 3 aylık tutarı ödenmemiş ve kalan tutar ise 31 Ağustos 2020 tarihine ötelenerek ödenmiştir. 15 Haziran 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2021 yılına ait kira bedeline İdare tarafından COVİD 19 pandemisi nedeniyle 2 aylık kira indirimini uygulanmış, ayrıca ödeme vadesi 30 Eylül 2021 tarihine ötelenmiş ve Şirket tarafından ödemesi yapılmıştır.

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.2. Kiracı olarak Şirket (Devamı)

- Şirket, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. COVID 19 pandemi süresi içerisinde yer alan 2020 yılı Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına ait kiralar, idare tarafından tahsil edilmemiş olup ödenmeyen toplam tutar 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren 6 eşit taksit ile faizsiz ödenmiştir.
- Şirket'in 2021 yılında portföyüne kattığı Bodrum Loft Otel için, 1 Aralık 2013 tarihinde Maliye Hazinesi ile Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü mahallesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip 5 yıldızlı tatil köyü ve üniteler inşa ettirmek amacıyla kira süresi 1 Ekim 2012 tarihinden 1 Ekim 2061 tarihine kadar 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Şirket'in bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Bu kiralama sözleşmesi 6 Mart 2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21 Aralık 2067 tarihine kadar uzatmıştır. COVID 19 salgını nedeniyle Mayıs 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılı hasılatı üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı 30 Kasım 2022 tarihine, 25 Aralık 2021 tarihinde ödenecek olan tahsis bedeli 3.taksiti 30 Kasım 2022 tarihine kadar ötelenmiştir.
- Şirket'in 2021 yılında portföyüne kattığı, Isparta İli, İstiklal 2 Mahallesi 9 ada, 112 parselde kain taşınmazın Isparta Şehir Hastanesine ait olan 178.651,12 m2 lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m2 kapalı alanı olan öğrenci yurdu, sosyal yaşam merkezi ile otopark yapılmak üzere Isparta Şehir Hastanesi ile 25 Aralık 2020 tarihinde bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama süresi 1 Temmuz 2042 tarihine kadardır.
- Şirket'in 2021 yılında portföyüne kattığı, üst hakkı Dumlupınar Üniversitesi'nde bulunan Kütahya ili, Merkez Civli mahallesi 25.I.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m2 lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m2 kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m2 Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22 Temmuz 2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16 Aralık 2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıl olup, kira tutarı, Dumlupınar Üniversitesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Şirket'in bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

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

15.3. Kiraya veren olarak Şirket

Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Şirket'in faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

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

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.3. Kiraya veren olarak Şirket (Devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (*Devamı)*

- Şirket, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 1 Temmuz 2017 yılında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki onbir anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;
Sözleşmeler, ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştirakı olan Tamaris Turizm ile imzalanmış olup ACCOR S.A.'nın bu sözleşmelerde %100 garantisi mevcuttur.
Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yıl sonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Şirket inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dahil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Şirket ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.
Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait düzenleme sözleşmesine göre kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı:
1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

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

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır: AGOP= GOP (Gross Operating Profit - Brüt Faaliyet karı) - Accor ücreti - FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.
Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna'da açılan her 500 yeni oda ile Türkiye'deki otellerin (Karaköy, Ankara ve bundan sonraki projeler hariç olmak üzere) kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halükarda %80'i geçmeyecektir. Mevcut durumda Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı 2016 yılı itibarıyla %72,5'a çıkmıştır. 11 Mart 2021 tarihinde imzalanan yeni sözleşme ile 1 Ocak 2021'den itibaren Accor tarafından işletilen 19 otelin kira sözleşmeleri, kira gelirinin otellerinin operasyonel faaliyet karının (AGOP) %95'i olacak şekilde revize edilmiştir.
Yıllık kira, her üç ayda bir (Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim) otel bazında ilgili çeyreğe ait gerçekleşen AGOP oranından veya ciro kira oranından yüksek olanı olarak ödenmektedir.
Şirket, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye'deki oteller için imzalanmış olan kiralama sözleşmelerine ek olarak imzaladığı faaliyet kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

- Şirket, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/cafe ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	112.098	51.432
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	294.338	238.653
	406.436	**290.085**

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 8.285 TL/yıl ve 7.117 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

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

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	238.653	312.896
Faiz maliyeti	7.756	35.983
Hizmet maliyeti	70.370	81.513
Dönem içinde ödenen	-	(124.243)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(22.441)	75.132
30 Eylül	**294.337**	**381.281**

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	51.432	161.171
Cari dönemdeki artış/(azalış)	60.666	(108.533)
30 Eylül	**112.098**	**52.638**

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gelecek aylara ait giderler	699.794	-
Sipariş avansları	1.381.728	499.370
Diğer	20.184	400
	2.101.706	**499.770**

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gelecek yıllara ait giderler	2.118.556	2.850.152
	2.118.556	**2.850.152**

c) Ertelenmiş gelir

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 2.290.491 TL olan kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin 1.267.979 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Bulvar Loft projesi ile ilgili satış sözleşmesi imzalanan daireler ve ticari alanlar için alınmış olan ve gelecek aylarda tapu devri ile hasılat olarak muhasebeleşecek avans tutarından (31 Aralık 2020: 1.269.599 TL), 1.022.512 TL (31 Aralık 2020: Yoktur) tutarındaki kısmı ise yurtlara ilişkin raporlama dönemi sonrasındaki aylara ait peşin tahsil edilen kira tutarlarından oluşmaktadır.

18. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

a) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	16.843.171	628.843
Peşin ödenen vergi ve fonlar	364.574	1.114.527
Diğer	-	355
	17.207.745	**1.743.725**

b) Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	16.472.347	4.742.562
	16.472.347	**4.742.562**

19. ÖZKAYNAKLAR

19.1. Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	(%)	30 Eylül 2021	(%)	31 Aralık 2020
Hamdi Akın	40,83	367.501.139	18,76	34.527.468
Akfen Holding	23,94	215.465.946	56,88	104.654.831
Akfen International	20,96	188.632.488	-	-
Halka açık[(1)]	14,25	128.286.793	24,33	44.774.183
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	<0,001	113.629	0,02	43.513
Akfen İnşaat	<0,001	5	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	<0,001	-	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	<0,001	-	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	<0,001	-	<0,001	1
Toplam		**900.000.000**		**184.000.000**
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		**900.317.344**		**184.317.344**

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

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

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

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL artırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 900.000.000 adet (31 Aralık 2020: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

19.2. Paylara ilişkin primler

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL'lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Şirket'in 2021 yılında Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in sermayeye ilavesi ve Şirket alımları için yapılan sermaye artışlarının etkisi ile 528.088.895 TL'Lik fark da yine hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiş olup sermaye arttırımı sırasında yapılan 2.716.971 TL'lik vergi,resim, harç vs. harcamalar da bu kalemden düşülmüştür. Ayrıca geri alınan payların 29 Mart 2021 26.429.548 TL karşılığında satılması sonucu oluşan fark da bu kalemde muhasebeleştirilmiştir. 25.050.000 TL tutarında paylara ilişkin prim tutarı da Isparta Yurt'un 30 Haziran 2021 tarihinde gerçekleşen birleşme ile devralınmıştır.

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

19.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2021 itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yasal yedek tutarı 6.178 TL'dir. (31 Aralık 2020: 4.147 TL). Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 2.031 TL tutarında paylara ilişkin prim tutarı da Isparta Yurt'un 30 Haziran 2021 tarihinde gerçekleşen birleşme ile devralınmıştır.

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

19.4 Geri alınmış paylar

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

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

19.5 Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

TMS 32 standardına uygun olarak Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği paya dönüştürülebilir tahvilin vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.763.729 TL özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır.

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

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;

- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"'nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla",

ilişkilendirilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlenen tutarları ile gösterilmektedir.

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz-30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020
Kira gelirleri	39.458.218	26.411.957	12.598.154	4.839.364
Yurt gelirleri	7.028.227	7.028.227	-	-
Gayrimenkul satış gelirleri [1]	-	-	2.145.360	-
Toplam hasılat	**46.486.445**	**33.440.184**	**14.743.514**	**4.839.364**
Sigorta giderleri	(1.181.321)	(435.247)	(752.349)	(320.013)
Amortisman	(898.993)	(898.993)	-	-
Vergi, resim ve harç giderleri	(751.645)	(425.748)	(461.880)	(153.823)
Gayrimenkul satış maliyetleri [1]	-	-	(1.318.759)	(117)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.103)	(2.103)	-	-
Diğer	(101.689)	(79.174)	(2.215)	-
Toplam satışların maliyeti	**(2.935.751)**	**(1.841.265)**	**(2.535.203)**	**(473.953)**

[1] Bulvar Loft projesinde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ve ticari alanlara ilişkin gelirlerden ve giderlerden oluşmaktadır.

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

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

	1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz-30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020
Personel giderleri	1.883.746	644.432	1.683.099	492.455
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	795.880	313.386	308.712	65.392
Danışmanlık giderleri	661.195	73.927	255.920	70.389
Vergi, resim ve harç giderleri	382.303	265.067	37.025	22.997
Seyahat ve temsil giderleri	116.251	61.916	66.704	18.140
Operasyonel kiralama giderleri	74.305	24.588	231.051	97.096
Amortisman giderleri	73.628	24.729	15.644	5.267
Reklam giderleri	42.800	42.800	-	-
İtfa payı giderleri	217	73	2.712	878
Bağış ve yardımlar	185	-	-	-
Diğer	182.073	58.017	178.077	71.055
Toplam	**4.212.583**	**1.508.935**	**2.778.944**	**843.669**

Personel giderleri

	1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz-30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020
Maaşlar ve ücretler	1.632.182	543.423	1.376.378	366.534
SSK işveren payı	89.996	42.707	73.841	16.195
İzin yükümlülüğü gideri	60.666	18.542	-	-
Kıdem tazminatı gideri	55.685	15.166	192.628	89.867
Diğer	45.217	24.594	40.252	19.859
Toplam	**1.883.746**	**644.432**	**1.683.099**	**492.455**

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

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

	1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz-30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020
Diğer giderler	1.666	555	70.867	17.543
Toplam	**1.666**	**555**	**70.867**	**17.543**

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz-30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020
Kur farkı geliri	-	-	12.681	-
Diğer (*)	85.653	85.653	184.688	20.417
Toplam	**85.653**	**85.653**	**197.369**	**20.417**

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz-30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020
Kur farkı giderleri	208.919	87.163	165.232	165.232
Diğer	629.919	10.272	38	-
Toplam	**838.838**	**97.435**	**165.270**	**165.232**

23. FİNANSMAN GELİRLERİ

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

	1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz-30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020
Kur farkı geliri	17.963.560	17.937.044	-	-
Faiz gelirleri	5.232.413	2.030.024	4.180.513	1.542.278
Toplam	**23.195.973**	**19.967.068**	**4.180.513**	**1.542.278**

24. FİNANSMAN GİDERLERİ

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

	1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz-30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020
Kur farkı gideri	120.122.453	(172.650)	216.146.019	125.180.904
Faiz giderleri	51.783.233	22.389.900	69.417.556	25.728.870
Diğer	469.654	143.752	360.365	116.725
Toplam	**172.375.340**	**22.361.002**	**285.923.940**	**151.026.499**

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

Masanda Yurt ve Ispart Yurt şirketlerinin birleşme tarihi öncesi kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yasal oranlar üzerinden vergiye tabii olmakla birlikte birleşme tarihi itibarıyla şirketlerin finansal tablolarında muhasebeleşmiş olan toplam 43.228.401 TL tutarındaki ertelenmiş vergi yükümlülüğü söz konusu birleşme sonucunda, GYO'ların kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle kayıtlardan çıkartılmış ve Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara hesap döneminde kar veya zarar tablosunda ertelenmiş vergi geliri olarak muhasebeleşmiştir.

26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

	1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz-30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020
Tedavüldeki hisse senedi adedi				
1 Ocak	184.000.000	344.646.332	184.000.000	184.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	716.000.000	555.353.668	-	-
Dönem sonu	**900.000.000**	**900.000.000**	**184.000.000**	**184.000.000**
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	437.946.864	674.196.860	184.000.000	184.000.000
Dönem (zararı)/karı	(67.688.924)	27.362.495	(272.352.828)	(146.124.837)
Hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	(0,15)	0,04	(1,48)	(0,79)

Sulandırma etkisi

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

	1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz-30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020
Düzeltme tutarı (Not 7)	1.234.702	-	25.472.901	17.345.253
Düzeltilmiş dönem zararı	**(66.454.222)**	**27.362.495**	**(246.879.927)**	**(128.779.584)**
Nominal hisse adedi	437.946.864	674.196.860	184.000.000	184.000.000
Potansiyel hisse adedi (*)	-	-	56.750.185	72.173.937
Toplam potansiyel hisse adedi	**437.946.864**	**674.196.860**	**240.750.185**	**256.173.937**
Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL)	(0,15)	0,04	(1,03)	(0,50)

(*) Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği detayları Not 6'da verilen 170.000.000 TL nominal değerli paya dönüştürülebilir tahvilin vadedeki değeri olan 238.627.432 TL'nin raporlama tarihi itibarıyla peşine indirgenmiş tutarının, raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in 1 adet hissesinin piyasa değerine bölünmesiyle bulunan adettir.

27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2021	**Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)**	**Etkin faiz yöntemi ile değerlenen finansal yükümlülükler**	**Defter değeri**	**Gerçeğe uygun değeri**	**Not**
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	**28.944.803**	**-**	**28.944.803**	**28.944.803**	**4**
Ticari alacaklar – dönen varlık	**24.366.393**	**-**	**24.366.393**	**24.366.393**	**6**
Ticari alacaklar – duran varlık	**115.071.336**	**-**	**115.071.336**	**115.071.336**	**6**
Diğer alacaklar – dönen varlık	**2.097.415**	**-**	**2.097.415**	**2.097.415**	**7**
Diğer alacaklar – duran varlık	**14.775.047**	**-**	**14.775.047**	**14.775.047**	**7**
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	**-**	**614.505.477**	**614.505.477**	**614.505.477**	**5**
Ticari borçlar	**-**	**7.132.982**	**7.132.982**	**7.132.982**	**6**
Diğer borçlar	**-**	**577.937**	**577.937**	**577.937**	**7**

31 Aralık 2020	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlenen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	6.810.363	-	6.810.363	6.810.363	4
Ticari alacaklar – dönen varlık	5.742.286	-	5.742.286	5.742.286	6
Ticari alacaklar – duran varlık	92.047.119	-	92.047.119	92.047.119	6
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	1.145.064.812	1.145.064.812	1.145.064.812	5
Ticari borçlar	-	19.365.062	19.365.062	19.365.062	6

27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Bireysel finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 9). 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili yıllara ait ekspertiz rapor değerlerini ve raporlama dönemine kadar yapılan yatırımları içermektedir.

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

30 Eylül 2021			**Gerçeğe uygun değer seviyesi**
	1. Seviye TL	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	**-**	**-**	**1.571.656.783**

31 Aralık 2020			**Gerçeğe uygun değer seviyesi**
	1. Seviye TL	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	**-**	**-**	**1.008.247.500**

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	**Değerleme yöntemi**	**Gözlemlenemeyen önemli girdiler**	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2020
Otel			İndirgenmiş	* Oda ücreti (günlük) – Avro	37
Seviye 3	**1.289.528.873**	1.008.247.500	nakit akış	* Doluluk oranı	%66
Yurt			İndirgenmiş		
Seviye 3	**282.127.910**	-	nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232

27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (40 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirgemek için kullanılan orandır.

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

Şirket'in tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerleme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kiralanabilir alan(m2)(Ofis)
- İskonto oranı
- Oda ücreti yıllık artış oranı
- Doluluk oranı (yıllık)

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

		Artarsa	**Azalırsa**
31 Aralık 2020	**Duyarlılık analizi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)**
Otel			
İskonto oranı	0,50%	(49.718.435)	54.975.883
Oda ücreti	1 Avro	24.529.181	(24.541.354)
Doluluk oranı	1%	15.543.801	(15.555.974)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(9.862.000)	10.464.000

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

Şirket'in risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun gözetimi altında yürütülmektedir.

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

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

(ii) Kredi riski

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

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir.

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır.

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

Yabancı para birimlerindeki parasal varlık ve yükümlülükler açısından gerekli olduğunda kısa vadeli dengesizlikleri Şirket spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar.

Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Şirket bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar.

Şirket döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır.

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

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

(iii) Likidite riski

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

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

(iv) Operasyonel risk

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

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

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

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

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye yönetimi

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

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

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir. 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	**31 Aralık 2020**
Toplam yükümlülükler	639.328.779	1.197.865.531
Hazır değerler	(28.944.803)	(6.810.363)
Net yükümlülük	610.383.976	1.191.055.168
Özkaynaklar	1.527.559.923	193.177.103
Toplam kaynak	**2.137.943.899**	**1.384.232.271**
Net yükümlülük/ toplam kaynak oranı	**%29**	**%86**

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.1. Kredi riski açıklamaları

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Alacaklar					
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	30 Eylül 2021	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Diğer**
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**115.071.336**	**24.366.393**	**-**	**16.872.462**	**28.910.265**	**62**
	- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	115.071.336	24.366.393	-	16.872.462	28.910.842	62
B.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(577)	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	26.885	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	*(26.885)*	-	-	*(577)*	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

		Alacaklar					
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	31 Aralık 2020	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Diğer**
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**92.047.119**	**5.742.286**	**-**	**14.775.046**	**6.775.614**	**2.032**
	- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	92.047.119	5.742.286	-	14.775.046	6.776.000	2.032
B.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(386)	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	ss	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-) (*)	-	*(14.150)*	-	-	*(386)*	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.2. Likidite riski

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

30 Eylül 2021:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	614.505.477	1.298.476.514	26.505.098	276.083.167	256.840.972	739.047.277
Ticari borçlar	21.548.438	21.548.438	7.132.982	-	14.415.456	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	577.937	577.937	577.937	-	-	-

31 Aralık 2020:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	1.145.064.812	1.446.382.703	36.092.352	330.116.351	950.650.177	129.523.823
Ticari borçlar	19.365.062	19.365.062	19.365.062	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	31.875.973	31.875.973	304.070	31.571.903	-	-

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

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Eylül 2021		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	25.442	2.877	-	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	26.455.278	647.588	2.009.787	44	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	549.380	-	53.268	-	-
4	**Dönen varlıklar (1+2+3)**	**27.030.100**	**650.465**	**2.063.055**	**44**	**-**
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	**Duran varlıklar (5+6+7)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
9	**Toplam varlıklar (4+8)**	**27.030.100**	**650.465**	**2.063.055**	**44**	**-**
10	Ticari borçlar	1.092.730	33.641	77.106	-	-
11	Finansal yükümlülükler	49.677.703	227.700	4.621.524	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
13	**Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)**	**50.770.433**	**261.341**	**4.698.630**	**-**	**-**
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	543.291.461	2.080.796	50.893.524	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	**Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)**	**543.291.461**	**2.080.796**	**50.893.524**	**-**	**-**
18	**Toplam yükümlülükler (13+17)**	**594.061.894**	**2.342.137**	**55.592.154**	**-**	**-**
19	**Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
19a	**Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	**Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
20	**Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)**	**(567.031.794)**	**(1.691.672)**	**(53.529.099)**	**44**	**-**
21	**Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**(567.581.174)**	**(1.691.672)**	**(53.582.367)**	**44**	**-**
22	**Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
23	**Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
24	**Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2020		**TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)**	**ABD Doları**	**Avro**	**İngiliz Sterlini**	**Ruble**
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	101.805	13.869	-	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	58.475	4.372	2.880	44	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	434.133	42.729	13.375	-	-
4	**Dönen varlıklar (1+2+3)**	**594.413**	**60.970**	**16.255**	**44**	**-**
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	**Duran varlıklar (5+6+7)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
9	**Toplam varlıklar (4+8)**	**594.413**	**60.970**	**16.255**	**44**	**-**
10	Ticari borçlar	512.695	64.886	4.041	-	-
11	Finansal yükümlülükler	118.579.874	258.392	12.953.424	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
13	**Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)**	**119.092.569**	**323.278**	**12.957.465**	**-**	**-**
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	779.147.256	2.537.105	84.428.517	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	**Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)**	**779.147.256**	**2.537.105**	**84.428.517**	**-**	**-**
18	**Toplam yükümlülükler (13+17)**	**898.239.825**	**2.860.383**	**97.385.982**	**-**	**-**
19	**Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
19a	**Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	**Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
20	**Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)**	**(897.645.412)**	**(2.799.413)**	**(97.369.727)**	**44**	**-**
21	**Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**(898.079.545)**	**(2.842.142)**	**(97.383.102)**	**44**	**-**
22	**Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
23	**Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
24	**Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 2021:

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.991.993)	2.991.993
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	**(2.991.993)**	**2.991.993**
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(110.414.471)	110.414.471
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	**(110.414.471)**	**110.414.471**
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	105	(105)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	**105**	**(105)**
TOPLAM (3+6+9)	**(113.406.359)**	**113.406.359**

31 Aralık 2020:

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4.109.817)	4.109.817
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	**(4.109.817)**	**4.109.817**
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(175.419.354)	175.419.354
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	**(175.419.354)**	**175.419.354**
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	89	(89)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	**89**	**(89)**
TOPLAM (3+6+9)	**(179.529.082)**	**179.529.082**

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	6.629.206
Finansal yükümlülükler	-	237.392.730
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	570.052.959	873.353.608

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

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

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

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

Şirket'in bireysel finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

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

Euribor	**Artış/ (Azalış)**	**Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi**
30 Eylül 2021	**(0,01%)**	**318.372**
	0,01%	**(318.372)**

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2020	(0,01%)	165.080
	0,01%	(165.089)

29. FİNANSAL ARAÇLAR

29.1. Gerçeğe uygun değer riski

Makul değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin makul değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır. Makul değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

29. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

29.1. Gerçeğe uygun değer riski (Devamı)

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir.

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından 20 Ekim 2021 tarihinde yapılan toplantısında;

- Şirket'in mevcut 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin, Şirket'in emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL artırılarak Sermaye Piyasası Kurulunun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 6. Maddesinin 6. Fıkrası hükmü gereğince bir defaya mahsus olmak üzere 1.000.000.000 TL olan Kayıtlı Sermaye Tavanının aşılarak 1.300.000.000 TL'ye yükseltilmesine,
- Şirket'in sermayesinin bedelsiz olarak artırılması kapsamında ihraç edilecek 400.000.000 TL nominal değerli payların 1.160,61 TL nominal değerli kısmının A grubu nama, 399.996.518,17 TL nominal değerli kısmının B grubu hamiline, 1.160,61 TL nominal değerli kısmının C grubu nama, 1.160,61 TL nominal değerli kısmının D grubu nama pay olarak verilmesine,
- Söz konusu sermaye artırımı nedeniyle oluşacak payların mevcut pay sahiplerine Şirket'in sermayesine iştirakleri oranında bedelsiz olarak kayden dağıtılmasına,
- Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8.maddesinin yeni şeklinin, İhraç belgesinin onaylanması için T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve ilgili diğer kurumların onayına sunulmasına, onay verilmesi halinde tescil ve ticaret sicil gazetesinde ilan edilmesine, Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi, Borsa İstanbul A.Ş. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü dahil ve fakat bunlarla sınırlı olmaksızın ilgili her türlü merci ve kurumlara gerekli başvuruların ve bildirimlerin yapılmasına
- Yukarıda bahsi geçen işlemler için Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri imza sirküleri uyarınca ve Şirket Genel Müdürü Sertac Fuad Karaağaoğlu'nun yetkili kılınmasına

Oybirliği ile karar verilmiştir.

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

Covid-19 Salgınına İlişkin Belirsizlikler

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

Otel	Kapanış Tarihi	Açılış Tarihi
Novotel Zeytinburnu	Otel Kapanmamıştır.	
Ibis Otel Zeytinburnu	27 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Eskişehir	26 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Novotel Trabzon	1 Nisan 2020	1 Eylül 2020
Novotel Gaziantep	1 Nisan 2020	1 Temmuz 2020
Ibis Otel Gaziantep	Otel Kapanmamıştır.	
Novotel Kayseri	Otel Kapanmamıştır.	
Ibis Otel Kayseri	1 Nisan 2020	4 Ağustos 2020
ağusoIbis Otel Bursa	1 Nisan 2020	1 Temmuz 2020
Ibis Otel Adana	Otel Kapanmamıştır.	
Ibis Otel Esenyurt	23 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Alsancak İzmir	Otel Kapanmamıştır.	
Ibis Otel Ankara Airport	30 Haziran 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Tuzla	3 Nisan 2020	4 Ağustos 2020

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

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

Koronavirüs salgını nedeniyle alınan önlemler doğrultusunda bu taşınmazların yıl sonunda belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin ölçümünde kullanılan girdilere dair duyarlılık analizi 27 no'lu dipnotta açıklanmıştır.

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2021**	**31 Aralık 2020**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	28.944.803	6.810.364
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.616.555.905	1.043.481.099
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	322.123.912	217.961.504
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		**199.264.082**	**122.789.667**
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**2.166.888.702**	**1.391.042.634**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	570.052.959	1.110.746.338
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	44.452.518	34.318.474
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	31.571.903
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.527.559.923	193.177.103
	Diğer kaynaklar		**24.823.302**	**21.228.816**
D	**Toplam kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**2.166.888.702**	**1.391.042.634**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2021**	**31 Aralık 2020**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	28.910.327	6.777.646
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	487.513.981	436.618.301
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%74,60	%75,01	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%16,20	%16,16	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%14,87	%15,67	<%50
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%72,14	%835,12	<%500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1,33	%0,49	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

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

…….