



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Faaliyet Raporu



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.





AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

06

Akfen GYO'ya Genel Bakış

Kısaca Akfen GYO	6
Akfen GYO Portföyü	7
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	8
İştirakler	9
Kilometre Taşları	10
2021 Yılı Gelişmeleri	12
Finansal Dönüm Noktaları	14
Akfen GYO Başarıları	15
Misyon, Vizyon ve Strateji	16
Akfen Holding	18
Organizasyon Şeması	19
Operasyon Haritası	20
Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları	21

BÖLÜM 2

22

Yönetim

Genel Müdür'ün Mesajı	23
Yönetim Kurulu	24
Üst Yönetim	28
Bağımsızlık Beyanları	30

BÖLÜM 3

32

GYO Sektörü Değerlendirmesi

GSYH ve İnşaat Sektörü	32
GYO Sektörü	33
Otel ve Konaklama Sektörü	35

BÖLÜM 4

36

Akfen GYO Portföyü

Portföy Tablosu	37
Novotel ve Ibis Otel İstanbul	38
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	39
Novotel İstanbul Bosphorus	40
Ibis Otel Tuzla	41
Ibis Otel Bursa	42
Ibis Otel Alsancak	43
Ibis Otel Eskişehir	44
Ibis Otel Ankara Airport	45
Ibis Otel Adana	46
Novotel Trabzon	47
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	48
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	49
Merit Park Otel Girne	50
Ibis Otel Moskova	51
Ibis Otel Kaliningrad	52
Ibis Otel Yaroslavl	53
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis	54
Portföye Eklenen Varlıklar	55
Bodrum Loft	56
Isparta Öğrenci Yurdu	57
Kütahya Öğrenci Yurdu	58
Söğütlüçeşme Projesi	59

60

BÖLÜM 5

Finansal Gelişim

Finansal Yapı (Konsolide)	61
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	62
Portföy Tablosu	62
Kira Gelirleri	63
Toplam Finansal Borç	64
İlişkili Taraflarla İşlemler	64
Operasyonel Veriler	66
Operasyonel ve Finansal Performans Değerlendirmesi	67
Hisse Performansı	68
Portföy Sınırlamaları	68

70

BÖLÜM 6

Kurumsal Yönetim

Bağlılık Raporu	70
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	71
Pay Sahipleri	73
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	76
Menfaat Sahipleri	78
Yönetim Kurulu	80

91

BÖLÜM 7

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu

Genel Müdür Mesajı	92
Akfen GYO ve Sürdürülebilirlik	93
Yönetimde Sürdürülebilirlik	102
Uyumlulukta Sürdürülebilirlik	111
Faaliyette Sürdürülebilirlik	119
Sosyal Sürdürülebilirlik	125
Mevcut Durum	127

137

BÖLÜM 8

Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Raporu	139
Konsolide Finansal Durum Tablosu	140
Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	142
Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu	143
Konsolide Nakit Akış Tablosu	144
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	145-214
Riskin Erken Saptanması ve Komitesi Hk. Denetçi Raporu	215
Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu	217
Kısaltmalar	218

Akfen GYO'ya Genel Bakış

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

Türkiye'nin altyapı kurucusu Akfen Holding'in köklü birikiminden güç alan Akfen GYO, yıllar geçtikçe ekonomik şehir otelciliğinde proje geliştirme ve inşa ettirme alanında edindiği deneyim ile sektöründe öncü rolü üstlendi.

Uluslararası zincir otel işletmeciliği alanında dünyanın önde gelen kuruluşlarından Accor SA ile stratejik ortaklığını sürdüren Akfen GYO, bu iş birliği sonucunda Ibis ve Novotel markaları altında birçok şehir oteli projelerine imza attı. Türkiye, Rusya ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde genel olarak üç ve dört yıldızlı otel portföyü ile toplam 20 otel ve 1 ofis binasından oluşan büyüklüğe ulaşan Akfen GYO, inşa süreci tamamlanan otelleri Accor'a uzun dönemli sözleşmelerle kiraya verdi. Akfen GYO, bu iş modeli ile düzenli ve öngörülebilir kira geliri sağladı. Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, aradan geçen zamanda net aktif değeri açısından Türkiye'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konum elde etti.

Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri **6 milyar TL**'yi aştı

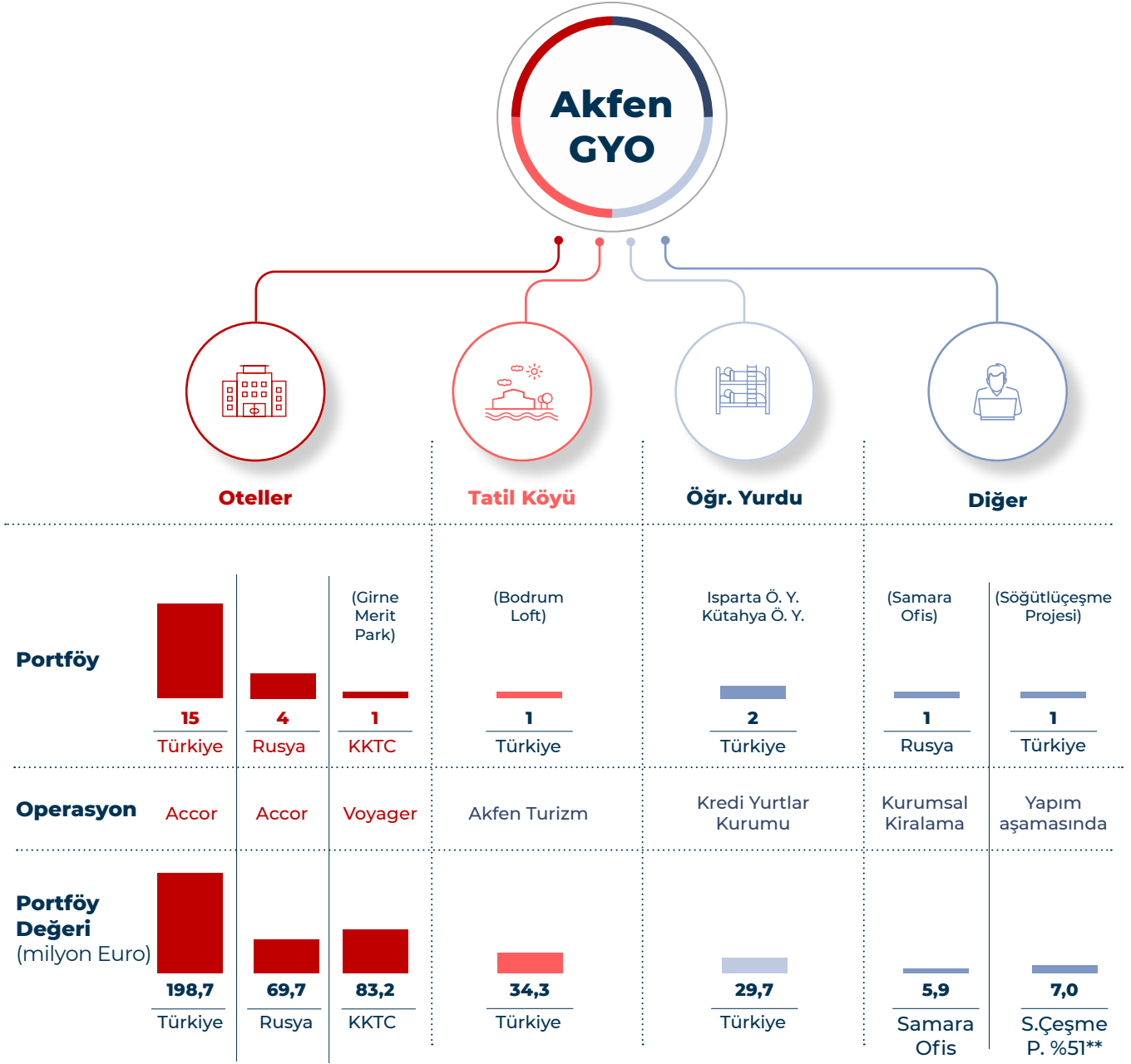
11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul'da (BIST) işlem görmeye devam ediyor.

Yıllar itibarıyla değeri gittikçe artan Akfen GYO'nun 2020 yılının sonu itibarıyla gayrimenkul

yatırım portföyü; Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de beş yıldızlı Novotel, Esenyurt'ta Ibis, Ankara'da Ibis, Eskişehir'de Ibis, Trabzon'da Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis, Adana'da Ibis, İzmir'de Ibis, Tuzla'da Ibis ve Rusya Yaroslavl'da Ibis, Rusya Samara'da Ibis, Rusya Kaliningrad'da Ibis, Rusya Moskova'da Ibis ve KKTC'de ise beş yıldızlı Merit Park Otel projelerinden oluşuyor. Portföyde ayrıca Samara'da 4 bin 637m² kullanımlı ofis binası da yer alıyor. 2021'de ise yapılan 3 sermaye artırımla finansman yapısını güçlendiren Akfen GYO, portföyüne; iki öğrenci yurdu (Isparta ve Kütahya Yurtları), bir tatil köyü (Bodrum Loft) ve Türkiye'nin en değerli bölgelerinden Kadıköy'de, viyadük ve ticari alanın yer aldığı Söğütözü Projesi'ni kattı.

Akfen GYO, konusunda uzman ve tecrübeli operatörlerle uzun vadeli kira kontratları bulunan ve sürdürülebilir gelir sağlayan gayrimenkul portföyü oluşturma ve geliştirme konularına odaklanmaya devam edecek.

Akfen GYO Portföy



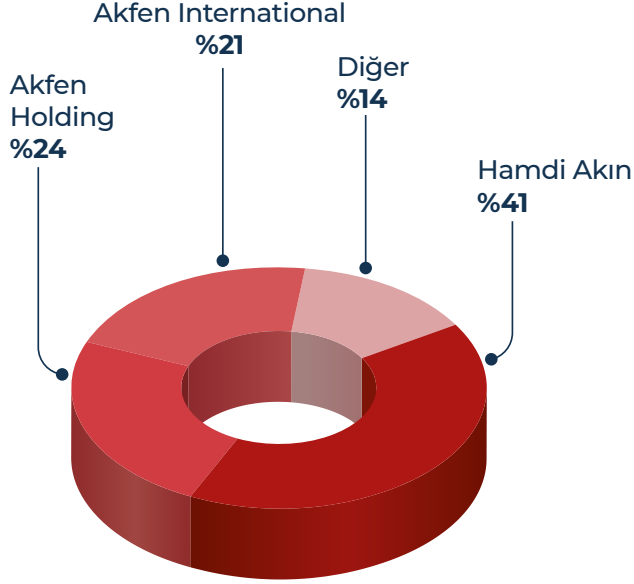
Akfen GYO Toplam Gayrimenkul Varlığı

428,5
milyon Euro

Akfen GYO Net Aktif Değeri

299,3
milyon Euro

Ortaklık Yapısı



31 Aralık 2021 İtibarıyla Hissedarların Dağılımı

İsim/Ünvan	Hisse tutarları (TL)
Hamdi Akın	530.834.962
Akfen Holding A.Ş.	311.228.585
Akfen International Holding	272.469.136
Diğer	185.467.317
Toplam	1.300.000.000

1
8

Grup	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermaye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada işlem görüp görmeyişi
A	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
B	Hamiline	1	1.299.988.684	99,99	İmtiyaz mevcut değil	Halka açık statüde olan hissiler BIST Yıldız Pazar'da işlem görmekte
C	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
D	Nama	1	3.772	<0,001	Genel Kurullarda iyi yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
Toplam			1.300.000.000	100		

A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin iki adedi A Grubu, iki adedi C Grubu ve iki adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir

İştirakler

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Sermayesindeki Birimi	Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	Şirket ile İlişkinin Niteliği
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	200.000.000	200.000.000	TL	100	Bağlı Ortaklık
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnşaat A.Ş. *	Gayrimenkul yatırımı yapmak	121.000.000	24.079.312	TL	19,9	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Akfen İnşaat Tur. ve Tic. A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı	Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı konut inşaat işi	10.000	9.900	TL	99	Bağlı Ortaklık
Yaroslavl Otel Invest Ltd.**	Rusya'da Yaroslavl şehrinde otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	97,8	Bağlı Ortaklık
Samstroykom Ltd.**	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	97,8	Bağlı Ortaklık
Volgastroykom Ltd.**	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi	5.000.000	4.808.303	Ruble	96,17	Bağlı Ortaklık
Kaliningrad Invest Ltd.**	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	97,8	Bağlı Ortaklık
Severnıy Avtovokzal Ltd.**	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek	136.709.700	136.709.700	Ruble	100	Bağlı Ortaklık
Fıratcan İnşaat Tic. ve Turizm A.Ş.	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 işi ve şirketin esas sözleşmesindeki işleri yapmak	6.000.000	3.060.000	TRY	Özkaynak 51 Yöntemiyle Değerlenen Yatırım	

* Akfen Karaköy'ün toplam sermayesinin %19,90'ı Akfen GYO'ya, %71,57'si Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye aittir.

** Akfen Gayrimenkul Tic. A.Ş.'nin bağlı ortaklıklarıdır.

Kilometre Taşları

- Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye artırıldı.
- Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46'lık hisseyi satın aldı.
- Novotel Gaziantep (92 oda)
- Ibis Otel Gaziantep (177 oda)
- Novotel Kayseri (96 oda)
- Ibis Otel Kayseri (160 oda)
- Ibis Otel Bursa (200 oda)
- Goldman Sachs, Akfen Holding'in iştiraki olan Akfen GYO'ya azınlık hisse alarak ortak oldu
- Şirketin sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye çıkarıldı.
- Novotel İstanbul (208 oda)
- Ibis Otel İstanbul (228 oda)
- Ibis Otel Eskişehir (108 oda)
- Merit Park Otel (286 oda)
- Ibis Otel Samara (204 oda)
- Samara Ofis (4.637 m²)
- Ibis Otel Adana (165 oda)
- Akfen Holding ve Accor S.A. arasında işbirliği kuruldu.

1
10

2005 2007 2010 2012
2006 2008 2011

- SPK onayının ardından Aksel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü
- Novotel Trabzon (200 oda)
- Ibis Otel Yaroslavl (177 oda)
- Akfen GYO, Borsa İstanbul'da AKFGY koduyla halka arz edildi.
- Şirket, ödenmiş sermayesini Mayıs 2011'de gerçekleşen halka arzla 138.000.000 TL'den 184.000.000 TL'ye yükseltti.
- Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.

- Ibis Otel Esenyurt (156 oda)
- Ibis Otel Alsancak (140 oda)
- Ibis O. Kaliningrad (167 oda)

- Mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 otelimizin finansmanı için Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 220 milyon Euro'luk kredi sağlandı.
- Ibis Otel Moskova (317 oda)

- 19.09.2016 -23.05.2017 tarihleri arasında sermayenin %2,29'u 4.218.000 adet olarak geri alındı.
- Bulvar Loft, Akfen İnşaat'tan devralındı.
- Ibis Otel Tuzla (200 oda)

- Bulvar Loft Projesi'nin toptan satışı gerçekleşti. Projeden 380 milyon TL gelir elde edildi.
- 2.015.384 adet pay geri alınarak toplam geri alınan paylar 6.233.384 adete, sermayeye oranı %3,39'a ulaştı.

2013 2015 2017 2019
2014 2016 2018 2020

- Ibis Otel Ankara Airport (147 oda)

- Novotel İstanbul Bosphorus (200 oda)

- Türkiye'de halka açık bir şirket ilk kez Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı gerçekleştirdi. (Nominal 170 milyon TL)
- Akfen Holding'e ait 1000'er adet A ve D grubu imtiyazlı pay Hamdi Akın'a devredildi.
- İller Bankası ile 'Gelir Paylaşım Modeli'ne dayalı olarak yapılan Bulvar Loft Projesi, 2018 sonu itibarıyla tamamlandı. Akfen İnşaat (%99) ve Akfen GYO (%1) tarafından yapılan projede 822 konut, 31 adet ticari alan yapıldı.

- Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelimiz ortalama 4 ay süreyle faaliyetlerini durdurdu.
- Üç otelimiz iki ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi.
- Mevcut 177,7 milyon Euro banka borcunun Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.

2021 Yılı Gelişmeleri



12 Ocak 2021: 2018 yılında ihraç edilen 170 milyon TL anaparası olan Paya Dönüştürülebilir Tahvilin itfası 238.627.432 TL olarak gerçekleşmiş olup 4,04 TL fiyatla (düzeltilmiş fiyat 1,50) Hamdi Akın'a tahsisli sermaye artışı sonucunda 59.066.196 adet B grubu yeni pay ihraç edilerek sermaye 243.066.196 TL'ye artırılmıştır.

09 Nisan 2021: 177,7 milyon Euroluk kredi borcu mevcut faiz oranı ve şartlarla 10 yıl vadeli refinanse edilerek kredinin Rusya dilimi Ruble'ye dönmüştür.



OCAK

NİSAN

ŞUBAT

MART

9 Şubat 2021: Akfen GYO'nun varlık portföyünün zenginleştirilmesi ve çeşitlendirilmesi, yeni kredi yapısının geri ödenmesine ek kaynak sağlanması, düzenli, sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanmasını teminen; Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamının, Akfen Altyapı Holding A.Ş.'den ve Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamının, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmış olup, satın alma işlemlerinin yapılabilmesi için gereken iki varlığın toplam satın alma bedeli olan 450.000.000 TL Hamdi Akın'a tahsisli ve primli olarak 4,43 fiyatla (düzeltilmiş fiyat 1,65) gerçekleştirilen sermaye artışı ile karşılanmıştır. Şirket sermayesi 344.646.332 TL'ye ulaşmıştır.

11 Mart 2021: 15'i Türkiye'de ve 4'ü Rusya'da olmak üzere 19 oteli işleten Accor Grubu ile kira sözleşmeleri revize edilerek Şirket lehine iyileştirilmiş olup 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere AGOP oranları %72,5 ilâ %85'den %95'e yükseltilmiştir.

19 Mart 2021: Şirket tarafından daha önceki tarihlerde geri alınan ve Şirket sermayesinin %1,81'ini temsil eden toplam 6.233.384 adet pay, 4,24 TL fiyattan (düzeltilmiş fiyat 1,58) 26.429.548,20 TL karşılığında satılmıştır.

29 Mart 2021: Fıratcan İnş. Turz.Tic.A.Ş.'nin %51 oranında payları 6,2 milyon Euro bedelle satın alınmıştır. Şirket TCDD'ye Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük terminal, ticaret alanı ve otopark inşa edecektir.

**30 Haziran 2021:**

Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ve Masanda Turizm Yat. A.Ş.. tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Akfen GYO tarafından devir alınmıştır.

7 Eylül 2021 Sermaye artışından elde edilen fonla yapılan erken ödeme neticesinde Şirketin net borcu 130 milyon Euro'ya düşmüştür. (2020 yıl sonu 200 milyon Euro)

7 Aralık 2021: Bedelsiz sermaye artırımla (tamamı emisyon primlerinden karşılanarak) Şirketin 900.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı bir defaya mahsus olarak aşıl原因arak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

HAZİRAN**EYLÜL****ARALIK****AĞUSTOS****KASIM**

03 Ağustos 2021: %161 oranında bedelli sermaye artırımla Şirketin 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesi, mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL artarak 900.000.000 TL'ye yükselmiştir.



10 Kasım 2021 Credit Europe nezdindeki Euro cinsinden kredilerin %75'lik kısmı için (77,7 milyon Euro) Interest Rate Swap işlemi gerçekleştirilmiştir.



29 Kasım 2021: Penguen Gıda Sanayi A.Ş. ile Bursa'da konsept bir proje geliştirilmesi konusunda mutabakat sağlanmış ve Proje sürecine başlamıştır.

Finansal Dönüm Noktaları

Yabancı Ortaklık ve Ön Halka Arz



2007: Goldman Sachs, Akfen GYO'nun %32,46 hissesini alarak azınlık hissedarı oldu.

2010: Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu hisseleri satın aldı.

Payla Dönüştürülebilir Tahviller



Ocak 2018: Üç yıl vadeli, %12 faizli 170 milyon TL (36 milyon Euro) payla dönüştürülebilir tahvil ihracı gerçekleştirildi.

Ocak 2021: 238,8 milyon TL tahvil anapara+faiz (26 milyon Euro) hisseye dönüştürüldü ve Hamdi Akın'a tahsis edilen 59 milyon adet hisse ihraç edildi. (DF: 1,50 TL). Finansal borçlar %13 azaldı.

Kredi Kapama ve Refinansman



2015: Türkiye, Kıbrıs ve Rusya'daki mevcut yatırımları refinansman ve son 5 otelin finansmanı için Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 205 milyon Euro finansman sağlandı.

Nisan 2021: Credit Europe ve Fibabanka'nın mevcut 175,9 milyon Euro tutarındaki kredisi aynı vade ve 10 yıl vadeli olarak yeniden planlandı.

Ağustos 2021: Sermayenin %161 artırılması (55 milyon Euro) işlemi tamamlandı. 44 milyon Euro'luk finansal borç, 8 milyon Euro ortak kredisi geri ödendi. Rusya'daki kredilerin Ruble'ye çevrilerek kur riski ortadan kaldırıldı.

Sermaye Artırımı ve Yeni Portföy



2010: Şirketin sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye çıkarıldı.

2011 Halka Arz: Şirketin 25'i halka arzedilirken fiyat 2,28 TL (DF 0,85 TL) belirlendi. 5.211 yatırımcının hisse aldığı halka arzla 105 milyon TL (46,7 milyon Euro) gelir elde edildi.

Şubat 2021: Hamdi Akın tarafından 450 milyon TL'lik sermaye artırımı sağlandı. (101,6 milyon adet hisse, DF 1,65 TL). Toplam değeri 66,2 milyon Euro olan; Bodrum Loft ve Isparta & Kütahya Öğrenci Yurtları 53 milyon Euro'ya satın alındı.

Mart 2021: TCDD ile yapılan uzun vadeli kira sözleşmesi çerçevesinde Söğütlüçeşme Projesi'nin sahibi Fıratcan İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'nin %51 oranındaki hissesi 6,2 Milyon Euro bedelle satın alındı.

Ağustos 2021: %161 oranında bedelli sermaye artırımı. (55 milyon Euro)

Aralık 2021: %44 bedelsiz sermaye artırımı.

Satışı Yapılan Proje



2019: Tamamlanan Bulvar Loft Projesi'nin satışından 380 milyon TL ve sermaye kazancı sağlanmıştır.

Diğer Gelişmeler



Mart 2021: Accor ile kira sözleşmeleri 19 otel için revize edildi; kira gelirleri Düzeltilmiş Brüt Faaliyet Kârının %72,5 ilâ %85'inden %95'ine yükseltildi.

Akfen GYO Başarıları (2021)

2021'de Alınan Önemli Finansal Kararları

Daha Güçlü Bilanço ve Gelir Tablosu

- Sermaye artırımları
- Tahvilin hisseye çevrilerek geri alınması
- Revize edilmiş otel kiralama sözleşmelerindeki iyileşme ile artan gelir profili
- İşletme giderlerinde azalma

Sürdürülebilir Nakit Akışı ve Karlılık Sağlayan Uzun Vadeli Sözleşmeler ve Varlık Alımları ile Büyüyen Portföy

- Bodrum Loft
- Isparta Öğrenci Yurdu
- Kütahya Öğrenci Yurdu
- Söğütlüçeşme Projesi (TCDD viyadük, terminal ve ticari alan projesi)

Azalan Net Borç/ FAVÖK Profili

- Kredilerin yeniden yapılandırılması
- Rusya'daki kredileri Ruble'ye çevirerek kur riskini ortadan kaldırılması
- Daha fazla nakit yaratma ve sonuç olarak artan gelir ve azaltılmış kaldıraç ile temettü dağıtımına daha erken ulaşma kapasitesi

VİZYON



Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'deki GYO'lar arasında ilk sıralarda yer alarak sektördeki güvenilir konumunu sürdürmeyi hedefliyor.

1
16

MİSYON



Akfen GYO, güçlü özkaynakları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerini sürekli arttırırken portföy büyüklüğü ve değerini üst kademeye taşımayı ve bunu yaparken hissedarlarına şeffaf bir yapıda bilgi vermeyi kendisine misyon edindi.

STRATEJİ

+ Azalan borçla ve artan gelirle daha **erken dönemde temettü** dağıtımı

○ **Ek finansman yükü getirmeyen** yeni yatırımlarla **gelir ve kârlılıkta** büyüme

+ Az kârlı yatırımlardan çıkarak **daha kârlı yatırım fırsatlarının** değerlendirilmesi

Akfen Holding Hakkında

1976 yılında ilk şirketini Akınısı A.Ş. adıyla kuran Akfen, 1986'dan itibaren Akfen İnşaat şirketinin hayata geçmesiyle faaliyet alanını genişleterek yatırımcı kimliğiyle projeler geliştiren önemli altyapı gruplarından birisi haline dönüştü.

1997 yılında Holding statüsüne kavuşan Akfen, 1990'lı yılların sonlarında Tepe Grubu ile TAV Havalimanları şirketinin kuruluşuna öncülük etti. 1997 yılında kurulan TAV Havalimanları, İstanbul Havalimanı ve Ankara Esenboğa Havalimanı'nı başta olmak üzere faaliyetlerini yurtdışına da taşıyarak Türkiye'den dünyaya açılan dev havalimanı markası oldu.

Akfen 2003 yılında ABD'li Royal Caribbean Cruise Lines ile Kuşadası Yolcu limanı imtiyazını, 2005 yılında dünyanın Singapur merkezli Port of Singapore Authority (PSA) ile yaptığı işbirliğiyle Mersin Limanı'nın işletmesini, 2011 yılında ise Tepe, Sera ve İskoçya merkezli Souter Investments ile İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) işletmesini üstlendi. 2005 yılında Doğuş Grubu ve Almanya merkezli TüvSüd ortaklığıyla kurduğu TÜVTÜRK şirketi ile Türkiye'deki tüm araç muayene istasyonlarının işletme ihalesini üstlendi.

2007 yılında Fransa merkezli dünyanın en büyük otel zincirlerinden Accor Grubu ile gerçekleştirdiği uzun vadeli işbirliği kapsamında şehir otelciliğine adım atan Akfen, Novotel & Ibis Otel markaları ile Türkiye ile Rusya'da oteller kurmaya başladı. Akfen, bunlara KKTC'deki otelini de ekleyerek oluşturduğu oteli portföyünü üstlendiği Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) şirketini 2011 yılında halka arz etti.

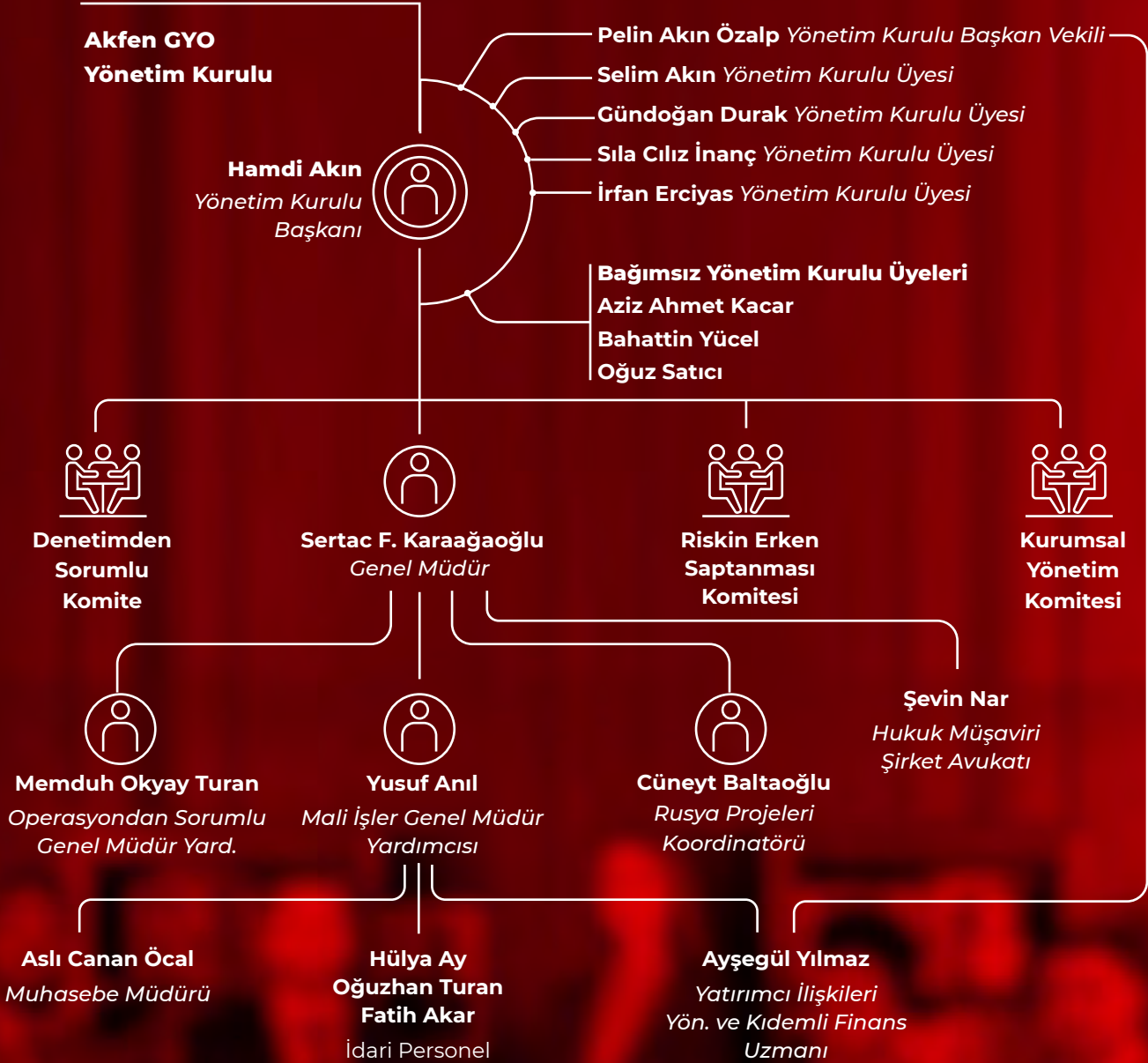
Akfen, 2007 yılında TAV Havalimanları, 2010 yılında ise Akfen Holding'in birincil ve ikincil halka arzlarını gerçekleştirdi. 2011'de ise 80 milyon TL tutarındaki tahvilin halka arzı gerçekleştirildi. Dünyada çevre hassasiyetleri ile birlikte yükselen yenilenebilir enerji alanında portföy oluşturmaya başlayan Akfen, bu kapsamda 2009 yılında başlayan çalışmalarıyla bugün 706 MW kurulu güçle portföyü bulunmaktadır. Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) ve Uluslararası Finans Kurumu (IFC) gibi dev ortaklarla güçlenen Akfen Yenilenebilir Enerji, güneş, rüzgâr ve su gibi kaynaklardan temiz enerji üretiminde Türkiye'nin önemli bir oyuncusu haline geldi.

Akfen, 2017 yılından itibaren toplam 1.1 milyar dolar yatırım bedeline sahip hastanelerden 2017 yılında Isparta, 2018 yılında Eskişehir ve 2020 yılında da Tekirdağ Şehir Hastaneleri'ni tamamlayarak hizmet aldı. Su, atık su ve katı atık yatırımlarında Türkiye'nin öncü kuruluşu olarak kurulan Akfen Çevre ve Su şirketi, 2008 yılından bu yana kamu ve özel sektör müşterilerinin ihtiyaçlarına göre tasarlanmış yatırım, finansman, mühendislik ve işletme çözümleri sunuyor.

Tepe, Alarko, Doğuş Grupları gibi yerli, Accor, PSA, ADP, IFC, EBRD ve TüvSüd gibi dev yabancı şirketlerle yaptığı ortaklıklar sonucu Türkiye'ye önemli kazanımlar sağlayan Akfen, istihdam ve kalite ile yarattığı değerlerin yanı sıra hisse satışları da ülkemize döviz girdisi sağladı.

Yönetim yapılanması, insan kaynakları potansiyeli ve ödün vermeden sürdürdüğü şeffaflık politikasıyla Türkiye'nin örnek topluluklarından biri olan Akfen Holding, büyümeye ve Türkiye'nin değerlerini çoğaltmaya devam ediyor.

Organizasyon Yapısı



Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL)

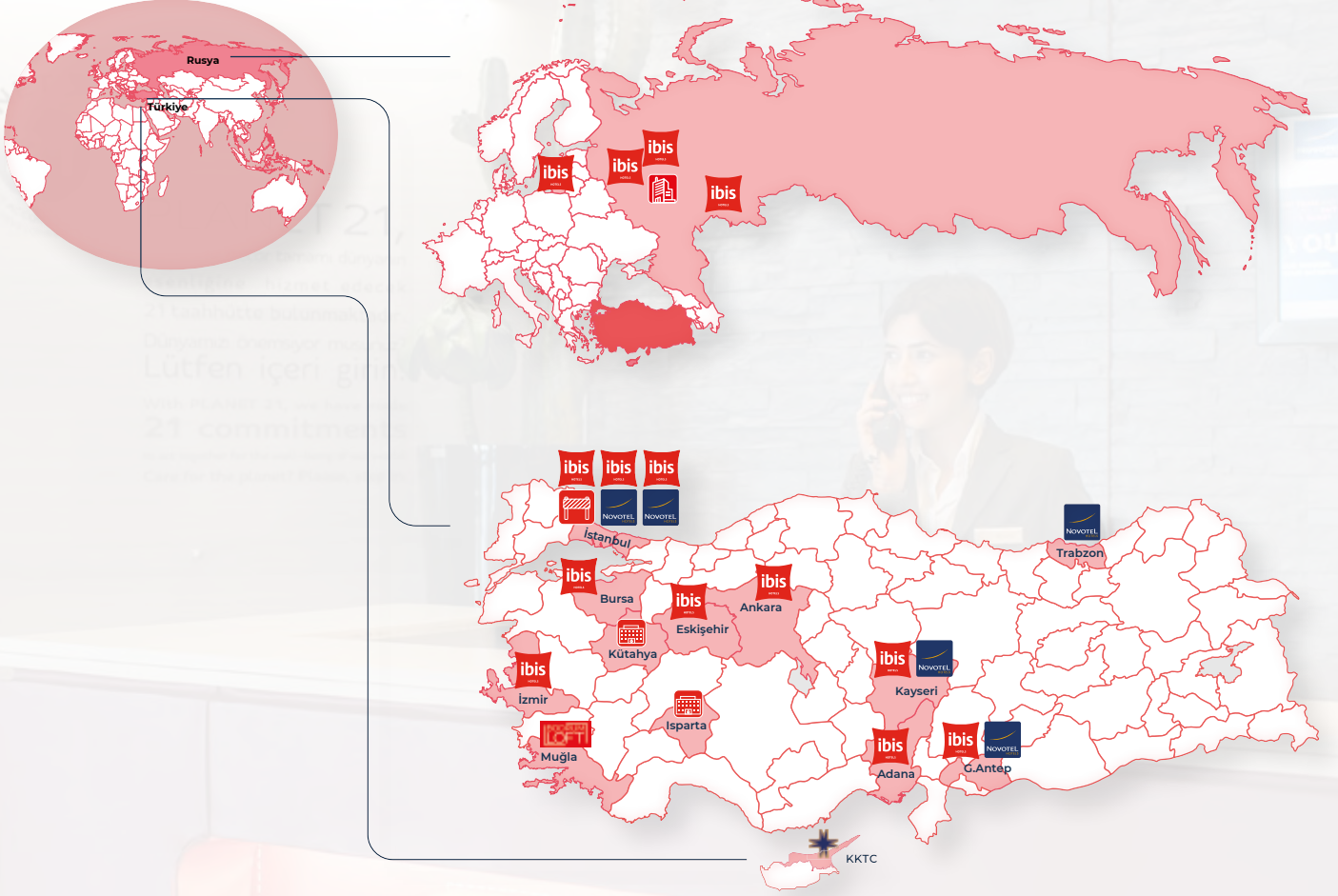
	31.12.2020	31.12.2019	Artış (%)
Kısa Vadeli Faydalar	5.644	3.791	49

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, ayni nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. Yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

20

Türkiye ve Rusya'da bulunan bağlı ortaklıklar/iştirakler ile birlikte personel sayısı

Operasyon Haritası



3 Ülke

Rusya, Türkiye,
KKTC

20 Otel

14 Ibis Otel, 5 Novotel,
1 Merit Park Otel

2 Yurt

Kütahya ve Isparta
Yurt yatırımları

1 Ofis

Rusya Samara
Ofis Projesi

1 Tatil Köyü

Bodrum Loft
(Muğla)

1 İnşaat & İşletme

Söğütlüçeşme
(İstanbul) projesi.
Yapım aşamasında

Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları

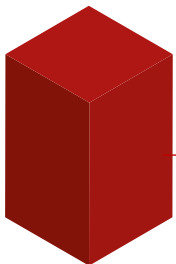
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. [Akfen GT]

Akfen GT'nin şirket değeri hesaplamasında SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Tebliği uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları'na (UDS) Standartları'na uygun olarak kabul görmüş aşağıdaki yöntem kullanılmıştır;

- Güncel piyasa değerleri doğrultusunda bilanço düzeltmelerinin yapıldığı "Net Aktif Değer (NAD, Dayanak Varlık/Toplama Yöntemi)" yöntemi
- Bu değerleme raporunda, hesaplanan değerler "adil piyasa değerleri"ni ifade etmektedir. Bir varlığa ilişkin alım-satımda ön plana çıkan ise, istekli bir alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen pazarlık sonucu üzerinde uzlaşılan "fiyat"tır. Alım-satıma esas teşkil eden "fiyat"ın, çeşitli nedenlerle "adil piyasa değer"inden farklı bir seviyede teşekkül edebileceği gerçeği, her zaman göz önünde bulundurulması gereken bir husustur.

Firmanın Net Aktif Değer (NAD, Dayanak Varlık/Toplama) yöntemine göre değeri bulunurken, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2021 tarihli Özel 2021-1801 (Akfen Karaköy) ve Özel 2021-1802 (Merit Park Otel) numaralı raporunda belirlenen değere göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi Firma tarafından revize edilmiş ve tarafımıza iletmış olduğu 31.12.2021 tarihli bilançosu dikkate alınmıştır. Firmanın Rusya tarafındaki otel ve ofis varlıklarının değer tespiti için, firma yetkilileri tarafından paylaşılan ve Vertex Capital firması tarafından hazırlanan 31.12.2021 tarihli 31/12/2021-VSK, 31/12/2021-YOI, 31/12/2021-SSK, 31/12/2021-SA ve 31/12/2021-KI no'lu güncel ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2021 bilançosuna göre Firmanın özkaynak değeri 134.670.000 Euro (1.977.272.000 TL) olarak belirlenmiştir.



ÖZKAYNAK DEĞERİ

134.7 milyon Euro

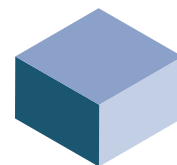
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. [Akfen Karaköy]

Akfen Karaköy'ün şirket değeri hesaplamasında SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Tebliği uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları'na (UDS) Standartları'na uygun olarak kabul görmüş aşağıdaki yöntem kullanılmıştır;

- Güncel piyasa değerleri doğrultusunda bilanço düzeltmelerinin yapıldığı "Net Aktif Değer (NAD, Dayanak Varlık/Toplama Yöntemi)" yöntemi
- Bu değerleme raporunda, hesaplanan değerler "adil piyasa değerleri"ni ifade etmektedir. Bir varlığa ilişkin alım-satımda ön plana çıkan ise, istekli bir alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen pazarlık sonucu üzerinde uzlaşılan "fiyat"tır. Alım-satıma esas teşkil eden "fiyat"ın, çeşitli nedenlerle "adil piyasa değer"inden farklı bir seviyede teşekkül edebileceği gerçeği, her zaman göz önünde bulundurulması gereken bir husustur.

Firmanın Net Aktif Değer (NAD, Dayanak Varlık/Toplama) yöntemine göre değeri bulunurken, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2021 tarihli Özel 2021-1801 (Akfen Karaköy) raporunda belirlenen değere göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi Firma tarafından revize edilmiş ve tarafımıza iletmış olduğu 31.12.2021 tarihli bilançosu dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2021 bilançosuna göre Firmanın özkaynak değeri 39.019.000 Euro (572.886.000 TL) olarak belirlenmiştir.



ÖZKAYNAK DEĞERİ

39 milyon Euro

Bölüm 2

Yönetim



Değerli Paydaşlarımız,

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) olarak, yaklaşık 2 yıldan bu yana tüm dünyayı etkisi altına alan salgın sürecinde birçok alanda karşı karşıya kaldığımız belirsizlik ortamına rağmen hedeflediğimiz rotada ilerlemeye devam ediyoruz.

2020 yılı Akfen GYO için pandeminin özellikle konaklama ve turizm sektörü üzerindeki derin etkileri sebebiyle zor geçmişti, o kadar ki bir dönem otellerimizin çoğu yasal kısıtlamalar sebebiyle faaliyetlerini geçici olarak durdurmuştu ve yasal kısıtlar 2021'in ilk yarısında da kısmen devam etti. Bu tablo karşısında Akfen GYO olarak 2021 yılının başıyla birlikte dinamik bir planlamayla şirket olarak art arda hızlı adımlar attık. Bunların sonucunu pandemi öncesi (2019) rakamlarımızın da üzerine çıkarak fazlasıyla aldık.

2021'in ilk yarısı, 2020 yılı ile benzer giderken yüksek bir performans artışını yılın ikinci yarısındaki hızlı talep artışıyla sağladık. 2021 yılının ilk yarısında %39 olan otellerin doluluk oranları, kısıtların gevşetildiği yılın ikinci yarısında yüzde 85-90'lara ulaştı. Bu doluluk oranları, şirket tarihinde en yüksek gelire ulaştığımız 2019 yılını (17.2 milyon Euro) geride bırakarak yılı 17,8 milyon Euro gelirle tamamlamamızı sağladı.

Oda fiyatlarının da Euro bazında %30 artması özellikle turistik şehirlerdeki otellerin gelirlerinde ciddi artışlar sağladı. Talep canlılığının getirdiği gelir artışı yanında 2021'de şirketin geleceğine yön verecek şekilde attığımız 8 hayati adım, yakalanan tarihi başarıda kilit rol oynadı. Bu adımları özetleyecek olursak;

- Ocak ayında paya dönüştürülebilir tahvilleri hisseye dönüştürme yoluyla itfa ederek finansal borcumuzu 26 milyon Euro azalttık.

- Şubat ayında 53 milyon Euro'luk sermaye artışı yaptık.

- Hiç borcu olmayan; Isparta ve Kütahya'daki öğrenci yurtları ile 1,5 milyon Euro kira geliri olan

Bodrum Loft tatil köyünü 53 milyon Euro'luk bedelle satın aldık.

- Accor'la kontratları revize ederek kira oranlarımızı ve gelirlerimizi artırdık.

- Kreditör bankayla borçların 5 yıl kalan vadesini 10 yıla çıkararak nakit akışımızı rahatlattık.

- Rusya'daki kredilerimi Ruble'ye çevirdik; Euro cinsinden kredilerimizdeki Euribor'u sabitledik.

- Söğütlüçeşme Projesi'nin sahibi olan şirketin %51'ini satın aldık.

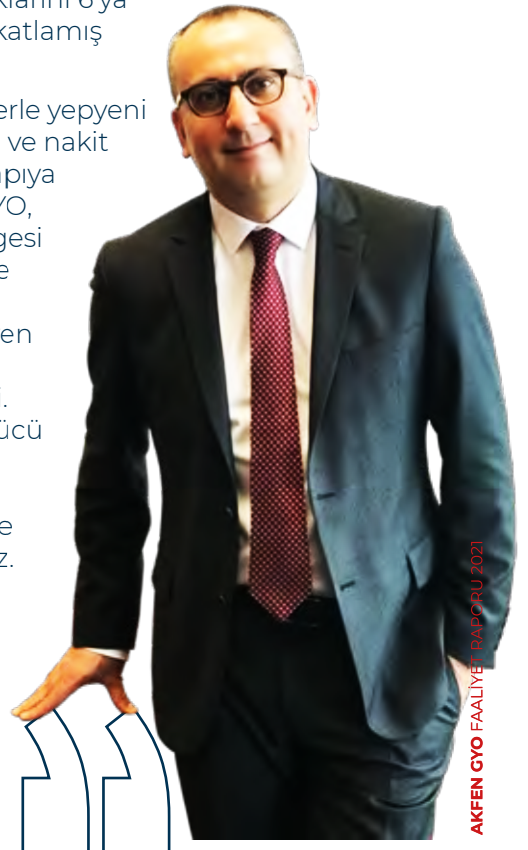
- Ağustos'ta %161 oranla bedelli sermaye artışı yaparak 47 milyon Euro daha fon sağladık ve kredilerimizde erken ödeme yaparak finansal borcumuzu %26 daha azalttık.

Özetle; Akfen GYO 2022 yılına 60 milyon Euro'nun üzerinde yeni varlık alımı yapmış, net borcunu 200 milyon Euro'dan 130 milyon Euro'ya düşürmüş, yaptığı 4 sermaye artışıyla öz kaynaklarını 6'ya sermayesini 7'ye katlamış olarak girdi.

Tüm bu gelişmelerle yepyeni bir döneme giren ve nakit fazla üreten bir yapıya kavuşan Akfen GYO, borç ve gelir dengesi sürdürülebilir hale gelen ve finansal yapısı hızla büyüyen ve güçlenen bir şirket haline geldi. 2022 yılında bu gücü paydaşlarımızın azami faydasını sağlayacak şekilde değerlendireceğiz.

Saygılarımla

Sertac F. Karaağaoğlu / **Akfen GYO Genel Müdürü**



Yönetim Kurulu

1954 yılında İstanbul'da doğan Hamdi Akın, Gazi Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Günümüzde faaliyet konusu altyapı ve üstyapı inşaatı, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, enerji ve gayrimenkul gibi endüstri kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iştiraklerine yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamak olan Akfen Holding'i 1976 yılında kurdu. Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra Mersin Liman İşletmeleri (MIP), Akfen Yenilenebilir Enerji, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) ve Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. 1997 yılında dünyanın en zorlu sektörlerinden biri olan havacılık sektöründe Türkiye'de ilk büyük kapasiteli havalimanı inşaatı ve operasyonunu yapmak üzere kurduğu TAV markasında 2017 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlendi.

Özel girişimciliğinin yanı sıra özelleştirme kapsamındaki altyapı, enerji ve yatırım projeleri de gerçekleştiren Akın, iş dünyasındaki dinamizmini ve gayretini birçok dernek, vakıf ve meslek odası gibi gönüllü kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev alarak sivil toplum örgütlerine de taşıdı. Hamdi Akın, 2000-2002 yılları arasında Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı, 1992-2004 yılları arasında Metal Sanayiciler Sendikası (MESS) Ankara Bölgesi Temsilciler Kurulu Başkanlığı, 1998-2000 yılları arasında Türkiye Genç İş Adamları Derneği (TÜGİAD) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 1995-2001 yılları arasında Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu (TİSK) Yönetim Kurulu Üyeliği, 2008-2009 yılları arasında Türkiye Sanayici İş Adamları Derneği (TÜSİAD) Yönetim Kurulu Üyeliği ve Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı ve 2011-2018 yılları arasında Deniz Temiz Derneği'nin (TURMEPA) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini üstlendi.

London School of Economics'de Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Akın, 1999 yılından bu yana Türkiye'ye iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları ve Eğitim Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ile Vakfın Onursal Başkanı ve Kayseri Abdullah Gül Üniversitesi Destekleme Vakfı Mütevelli Heyeti Başkan Vekili unvanlarını taşıyor.



Hamdi Akın

Yönetim Kurulu Başkanı

2010 yılında İngiltere’de Surrey Üniversitesi’nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına Deutsche Bank’ta başladı. Türkiye’ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışan Pelin Akın Özalp, 2012 yılında Akfen Holding’e Yönetim Kurulu üyesi olarak geçti.

Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV’da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunan Pelin Akın Özalp’in, Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı’nın Genel Başkan Yardımcısı görevi de bulunuyor. Pelin Akın Özalp, 2010’dan beri London School of Economics’de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü’nün Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütüyor.

Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK) İspanyol İş Konseyi’nde, DEİK İngiliz İş Konseyi’nde, DEİK İrlanda İş Konseyi’nde ve DEİK ABD İş Konseyi’nde farklı çalışma gruplarında yer alan Pelin Akın Özalp’in Kamusal Politika ve Demokrasi Çalışmaları (PODEM), Aile İşletmeleri Derneği (TAİDER) ve Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) Genç Girişimciler Danışma Kurulu üyelikleri bulunuyor. Pelin Akın Özalp aynı zamanda Türkiye İş Kadınları Derneği (TİKAD), Yönetim Kurulunda Kadın Derneği (YKKD), Deniz Temiz Derneği (TURMEPA) ve American Turkish Society (ATS) Yönetim Kurulu Üyeliklerini yürütüyor.

Halen Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi görevini üstlenen Pelin Akın Özalp, aynı zamanda Akfen Yenilenebilir Enerji, Akfen GYO, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO), ve Travelex Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapıyor.

2006 yılında İngiltere’nin Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü’nden mezun olan Selim Akın, aynı yıl Türkiye’ye döndükten sonra iş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı’nda başladı. Selim Akın, daha sonra Akfen Holding’in Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları’nda görev yaptı.

Akın’ın görev aldığı başlıca projeler; Araç Muayene İstasyonları’nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı’nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding’in halka arz ve tahvil ihracı oldu. Halen Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı ve Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapan Selim Akın, artık Akfen Holding’in CEO’luğunu da yürütüyor.

Türkiye Genç İşadamları Derneği yönetim Kurulu Başkanvekili ve Ticaret Komisyonu Başkanlığı görevini yürüten Selim Akın’ın, Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği (TÜSİAD), Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD) ve Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) Denetleme Kurulu üyelikleri de bulunuyor. Akın aynı zamanda 2018 yılından bu yana DEİK temsilciliği görevini de üstleniyor.

Pelin Akın
Özalp

**Yönetim
Kurulu
Başkan
Vekili**



Selim
Akın

**Yönetim
Kurulu
Üyesi**



2001 yılında Hacettepe Üniversitesi İİBF'den mezun olan Durak, iş hayatına aynı yıl Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2005 – 2008 yılları arasında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanı ve Maliye Bakanı Özel Danışmanı olarak çalışmalarını sürdürmüştür, 2008-2009 yıllarında Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Grup Müdürü görevinde bulunmuştur. 2010-2011 yılları arasında University of Illinois'de Finans master programını tamamladıktan sonra Türkiye'ye dönmüş ve 2012 yılında Vergi Başmüfettişliğine atanmıştır. 2013 yılı Haziran ayında Deloitte Türkiye bünyesine katılmış ve 2017 yılının Ağustos ayına kadar Vergi Direktörü ve Vergi Ortağı unvanları ile Yeminli Mali Müşavirlik yapmıştır. Gündoğan Durak ABD Illinois eyaletine kayıtlı olarak CPA (Certified Public Accountant) unvanına sahiptir. Ayrıca CMA ve CGMA sertifikalarını elinde bulundurmaktadır. TUSİAD Vergi Çalışma Grubu ile TUSİAD Yatırım Ortamı Yuvarlak Masası üyesidir. Halen Akfen Holding A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı – Mali İşler görevini sürdürmektedir.

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Ciliz İnanc, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır.

Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile altyapı, inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarında çalışmıştır. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yapı-ışlet-devret, hak/imtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirleri dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin pay ve tahvil ihracı işlemlerinde yer almıştır. Şirket ve holding yapılanmaları ile ilgili çalışmıştır.

Sıla Ciliz İnanc, Akfen Holding A.Ş., ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi görevlerine devam etmektedir.

1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olan İrfan Erciyas, iş yaşamına Türkiye Vakıflar Bankası'nda başlamıştır. Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü yaptıktan sonra 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak görevini sürdürmüştür.

2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılan Erciyas, başta Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevler üstlenmiştir. İrfan Erciyas Mart 2010'dan bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevine devam etmekte olup Akfen Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

Gündoğan
Durak

**Yönetim
Kurulu
Üyesi**



Sıla Ciliz
İnanc

**Yönetim
Kurulu
Üyesi**



İrfan
Erciyas

**Yönetim
Kurulu
Üyesi**



Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri



Aziz Ahmet Kaçar

Bağımsız Yönetim Kurulu Başkanı

Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden mezun olan Aziz Ahmet Kaçar, 1976'da Türkiye Vakıflar Bankası'nda (Vakıfbank) memur olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1988'de Vakıfbank Fon Yönetimi kurucusu, Bilgi İşlem Bankacı Grup Yöneticisi olarak görevine devam eden Kaçar, bankada görev yaptığı dönemde; ATM, banka kartı, çağrı merkezi, telefon bankacılığı, POS sistemleri, future 2001 insansız bankacılık, internet bankacılığı gibi yeni teknolojik sistemlerin kuruluşunu yapmıştır.

1994 yılında Vakıfbank Başkent Şubesi Müdürlüğü ve ilk 'Finans Market Şubeleri'nin kuruluşunu yapmıştır. 1997'de Vakıfbank Genel Müdür Yardımcılığı görevine getirilmiştir. Görevi sırasında; mali işler, bilgi işlem, bireysel krediler, bireysel bankacılık, kredi kartları, kurumsal finansman, pazarlama gibi birçok departmanın sorumluluğunu üstlenmiştir. 2003 yılında ise Vakıfbank Genel Müdürü olarak atanmış ve 2005'in ilk yarısına kadar bu görevini sürdürmüştür.

Güneş Hayat (Vakıf Emeklilik) Genel Müdür Yardımcılığı, Takasbank Yönetim Kurulu Üyeliği, Bankalararası Kart Merkezi Yönetim Kurulu Üyeliği, Vakıfbank Muhtelif İştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği, TSKB Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür.

2006 -2007 yılları arasında Ankara Sigorta ve Ankara Emeklilik'te CEO ve yönetim kurulu üyeliği, 2007–2012 yılları arasında Kiler Holding'te CEO, Kiler GYO da dahil olmak üzere bağlı ortaklık ve iştiraklerinde yönetim kurulu üyeliği yapmıştır. Kaçar, 2012 yılından bu yana bağımsız danışman olarak çalışmaktadır.



Bahattin Yücel

Bağımsız Yönetim Kurulu Başkanı

Kasım 1949'da Nazilli'de dünyaya gelen Bahattin Yücel, Fatih Saraçhanebaşı İlkokulu (İstanbul), Bakırköy- Kartaltepe İlkokulu, Konya Ereğli Lisesi, Kayseri Lisesi'nin ardından 1968'de İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Kariyerine, Kayhan Turizm'de (Hertz Rent a Car) başlayan Yücel, bu sırada İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Tarih Bölümü'nde eğitimine devam ederek 1975 yılında mezun olmuştur.

1975-1982 yılları arasında Esin Turizm A.Ş. (Europcar) kurucu ortaklığı, 1979-83 yılları arasında ise Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Genel Sekreterliği yapmıştır. 1982-1991 yılları arasında, kurucu ortağı olduğu Ekin Turizm'de yöneticilik görevini sürdürmüştür.

1983-1987 yılları arasında TÜRSAB Başkanlığı görevini yürüten Yücel, 1988-1989 yıllarında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü Turizm Bölümü'nde öğretim görevlisi olarak çalışmış, 1989-91 yıllarında da yeniden TÜRSAB Başkanı olmuştur. 1991-95 yılları arasında 19. Dönem İstanbul Milletvekili seçilen Yücel, 1991-1994 yılları arasında TBMM Bayındırlık, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Üyesi, 1995'te TBMM Faily Meçhul Cinayetleri Araştırma Komisyonu Üyesi, 1996'da TBMM Gazi Mahallesi Olayları Araştırma Komisyonu Üyesi olarak görev yapmıştır. 1995'te TBMM 20. Dönem İstanbul Milletvekili seçilmesinin ardından 1996-97 yılları arasında (54. Hükümet) Turizm Bakanı olarak görev yapmıştır.



Oğuz Satıcı

Bağımsız Yönetim Kurulu Başkanı

Oğuz Satıcı, 27.01.1965'te İstanbul'da doğmuştur. İlkokulu Reşitpaşa İlkokulu, orta öğrenimini Mahmutpaşa Ortaokulu'nda tamamladıktan sonra lise öğrenimine Kabataş Erkek Lisesi'nde devam etmiştir. İş hayatına, aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşta başlayan Oğuz Satıcı, başarılı bir biçimde şirketi büyütmüştür. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) en genç Meclis Üyesi olmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir.

2001-2008 yılları arasında art arda üç dönem Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) Başkanlığı'nı üstlenmiştir. Başkanlık yaptığı dönemde Türkiye ihracatı tam %500 artmıştır. Satıcı, aynı zamanda 2001-2008 yılları arasında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu (YOİKK) Üyeliği yapmış, 2004-2009 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konseyi (YDK) Üyesi olmuştur.

DEİK (Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu) Türkiye - Orta Amerika ve Karayipler İş Konseyi Başkanlığı görevini sürdüren Satıcı, halen Türk Eximbank'ta Yönetim Kurulu Üyesidir. Oğuz Satıcı, Washington International University'den işletme lisansına sahiptir.

Üst Yönetim

2
28

Sertac Karaağaoğlu ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi'nden lisans, Maltepe Üniversitesi'nden MBA derecesine sahiptir.

1996-2012 yılları arasında çeşitli bankalarda (Toprakbank, Kentbank, Dışbank, Fortis) kurumsal ve kobi bankacılığında şube ve bölge müdürü, Fortis ve TEB BNP Paribas'da ticari ve kobi kredilerinden sorumlu direktör olarak görev almıştır.

2012-2016 yılları arasında Borsa İstanbul'da Kotasyon ve Özel Pazar Grup Müdürü olarak kurumsal finansman alanındaki çalışmalarına devam eden Karaağaoğlu, 2016 yılından bu yana Akfen GYO Genel Müdürü'dür.

Karaağaoğlu aynı zamanda GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı'dır.



Sertac F. Karaağaoğlu
Akfen GYO Genel Müdürü



1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olan Memduh Okyay Turan, profesyonel iş yaşamına Antalya Club Hotel Sera City&Resort ve Antalya Dedeman Convention'da başlamıştır.

Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan, daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Management, Mega Residence Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'ta genel müdürlük ve genel joordinatörlük görevlerinde bulunan Turan, daha sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence'da ve Kuşadası Mersin Beach Resort'ta genel koordinatörlük görevini yürütmüştür.

2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Turan, 2008 yılından bu yana Akfen GYO'da operasyondan sorumlu genel müdür yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



1994 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olan Yusuf Anıl, kariyerine 1988 yılında başlamış, 1995 yılında askerlik görevini tamamladıktan sonra 1996-2000 yılları arasında Tam Şirketler Grubu'nda kuhasebe ve mali işler müdürlüğü görevini yapmış, 2000 ve 2004 yılları arasında serbest muhasebeci mali müşavirlik bürosu faaliyetini devam ettirmiştir. 2004-2007 yılları arasında Borusan Holding'e bağlı Borusan Telekom A.Ş. ve diğer Teknoloji şirketlerinin Muhasebe Müdürlüğü görevini yürütmüş, 2008 yılı Şubat ayından itibaren de Akfen GYO'da Muhasebe Müdürü olarak çalışan Anıl, 2018 itibarıyla genel müdür yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 2001 yılında SMMM belgesi ve 2014'te kamu gözetim kurumu bağımsız denetçi belgesi sahibidir.



İstanbul Alman Lisesi ve ardından İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Cüneyt Baltaoğlu, iş hayatına 1994'te Rusya'nın Tyumen şehrinde Gama İnşaat tarafından yapılan otel projesinde görev alarak başlamıştır. 1995-1998 yılları arasında Koray-Enka ortaklığı ile Moskova'da, sonrasında Koray İnşaat ile İstanbul'da emlak geliştirme/yatırım projelerinde çalışan Baltaoğlu, 1999-2001 yılları arasında Erasmus Üniversitesi - Rotterdam School of Management'ta MBA eğitimi almıştır.

Eğitimi takiben çalışma hayatına Moskova'da Bertelsmann grup bünyesindeki Lycos-Europe Genel Müdürü olarak devam eden 2007 yılından itibaren Akfen GYO Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

Bağımsızlık Beyanları

Akfen GYO A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız yönetim kurulu üyesi" olarak görev yapmaya aday olduğumu ve bu kapsamda;

- Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ve Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendimin, eşimin ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye ve oy haklarımın veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurmadığımı,
 - Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çevresinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
 - Özgeçmişimde görüleceği üzere, bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslek eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
 - 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
 - Şirket faaliyetlerine olumlu katkılar bulunabileceğimi, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebileceğimi, güçlü etik standartlara, mesleki itibare ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebileceğim ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerin zaman ayırabileceğimi,
 - Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı
 - Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi
- beyan ederim.

Aziz Ahmet Kacar
Bahattin Yücel
Oğuz Satıcı



Bölüm 3

GYO ve Turizm Sektörü

GYO Sektör Değerlendirmesi

GSYH'de %9 Büyüme Beklentisi

Gayrimenkul sektörü, 2020 yılında başlayan pandemiden olumsuz etkilenmiştir. İş yapış şekillerinin değişmesi (evden çalışma, ofis alanlarına olan ihtiyacın azaltılma çalışmaları, AVM ziyaret sayılarının düşmesi vb.) sektörün olumsuz etkilenmesinde önemli rol oynamıştır.

Tüm dünyada düşen büyümeler ve hammadde maliyetlerinin artmasıyla yaşanan olumsuz tablo, aşılamanın başlamasıyla birlikte tersine dönmeye başlamıştır. Özellikle aşılamanın yükseldiği ülkelerde yüksek büyümeler gözlenmiştir. Türkiye de 2021'i yüksek büyümeyle kapatan ülkelerden biri olmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) son açıkladığı verilere göre GSYH artış hızı, 2021'in ilk üç çeyreğinde sırasıyla; %7,4, %22 ve %7,4* açıklanmıştır.

IMF de gelen yüksek büyüme oranlarının ardından Ekim 2021 "Dünya Ekonomik Görünüm" Türkiye için büyüme tahminlerini 2021 için %5,8'den %9'a çıkarmıştır.**

7,4%

2021 3. çeyrek itibarıyla büyüme oranı

9,0%

IMF'nin Türkiye için 2021 büyüme tahmini

3,0%

IMF'nin Türkiye için 2022 büyüme tahmini

İnşaat Sektöründe Küçülme

İnşaat sektörü 2021 yılında yaşanan yüksek GSYH artışına yeterli katkıyı sağlayamamıştır. İlk çeyrekte %3,1, ikinci çeyrekte %3,3 büyüyen inşaat sektörü, üçüncü çeyreği %6,7 küçülme ile tamamlamıştır. 2010'lu yılların ilk yarısında %8'lerde olan GSYH içindeki payı ise %5'lere inmiştir. İnşaat sektöründeki gerilemenin önemli nedeni satışlardaki düşüş olduğu gözlenmektedir.

TÜİK verilerine göre konut satışları 2021'in dokuz ayında %18 düşerek 949 bin adede düşmüştür (Önceki 1 milyon 161 bin adet). Satışların düşüşünde; kredi faizlerindeki yükseliş etkili olmuştur. 2020'nin ilk dokuz ayında 508 bin adet konut ipotekli satılırken 2021'de satış adedi %64 düşüşle 181 bine gerilemiştir.

-6,7%

2021 3. çeyrek inşaat sektöründeki

4,9%

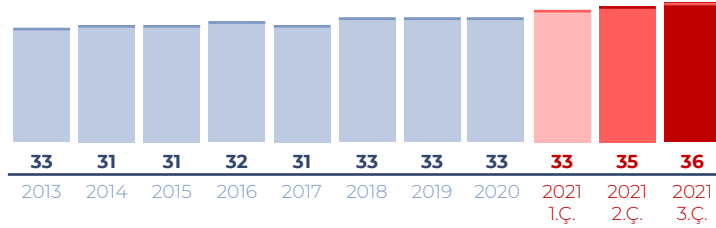
İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı (2021 3.Ç. itibarıyla)

* TÜİK 2021 3. Çeyrek Zincirlenmiş hacim endeksi verileridir. Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr>

** Kaynak: IMF <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/10/12/world-economic-outlook-october-2021>

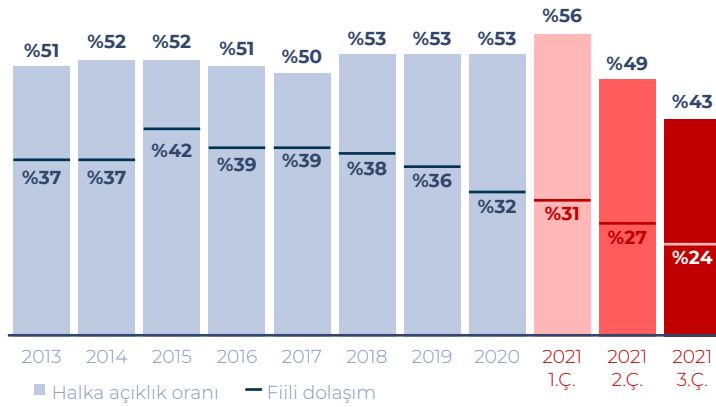
GYO Sektöründeki Gelişmeler

BIST'te İşlem Gören GYO Sayısı



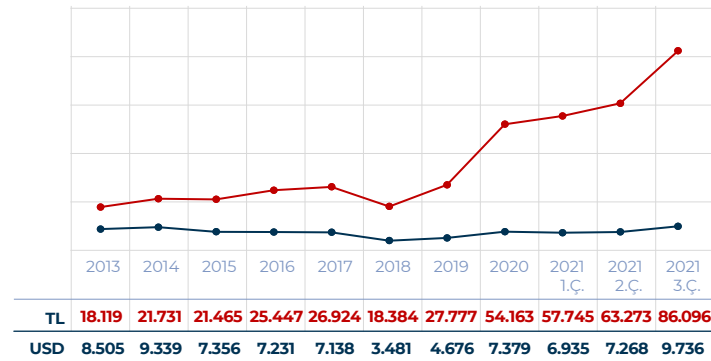
Türkiye'de gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörü, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından tamamlanan yasal düzenlemelerle birlikte 1995 yılında hayata geçirildi. GYO sektörü çatısı altındaki şirketler 1997 yılı itibarıyla borsada işlem görmeye başladı.

GYO'larda Halka Açıklık ve Fiili Dolaşım Oranı (%)



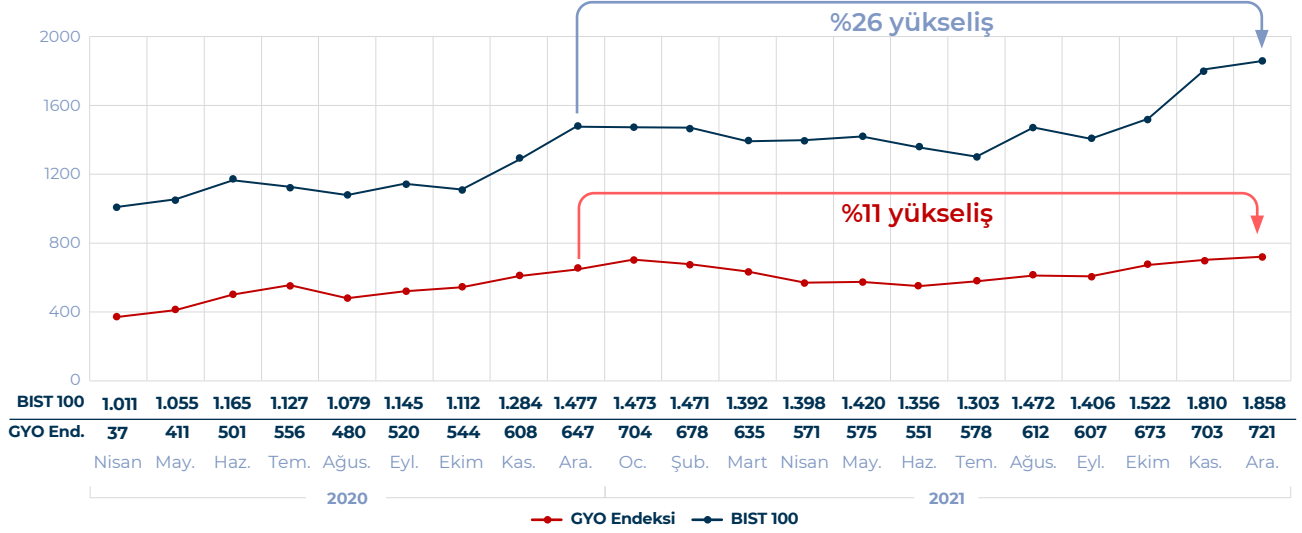
2009 yılında 11 olan GYO sayısı, mevzuatta meydana gelen başta halka açılma oranının %49'dan %25'e düşürülmesi gibi birtakım değişiklikler sonucunda 2010 yılında 21'e çıktı. Faaliyetteki GYO sayısı 2018-2020 arasında 33'te kalırken 2021'in üçüncü çeyreği sonunda sayı 36'ya yükseldi. Halka açıklık oranı %43 olarak hesaplanırken fiilen dolaşımda olan hisse oranı %24 olarak açıklandı. ****

Halka Açık GYO'ların Piyasa Değeri (TL-USD)



Piyasaya girişlerin de etkisiyle GYO'ların piyasa değeri, 2020 63,7 milyar TL'den 86,1 milyar TL'ye yükselmiştir. Dolar bazında ise üçüncü çeyrek sonu itibarıyla 9,7 milyar doları aşarak tarihinin en yüksek düzeyine ulaşmıştır.

BIST GYO Endeks Gelişimi (TL)

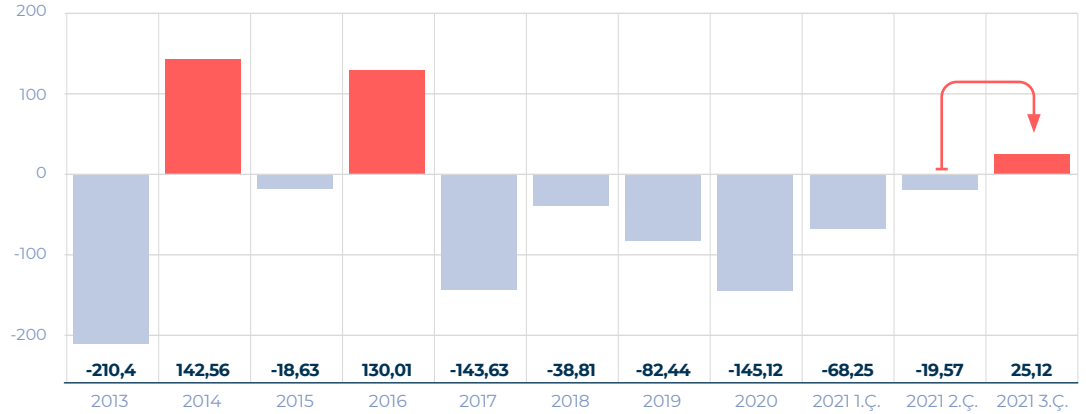


2019 yılını 405 puandan kapatan GYO endeksi, 2020'de %60 artış göstererek yılı 647 puandan kapatmıştır. GYO endeksi 2021 yılında ise önceki yıla göre %11,4 artışla 721,09 puandan yılı tamamlamıştır. Endeks yıl içinde 806 puanı görmüştür.

3

34

Yabancı Yatırımcı Net Giriş-Çıkışlar (Milyon USD)



Sektöre yabancı yatırımcı ilgisi tekrar gözlenmektedir. 2020 ve 2021 yılının ilk yarısını negatifte tamamlayan yabancı işlemleri, 2021'in üçüncü çeyreğinde 25,12 milyon ABD doları net girişle artıya dönmüştür.

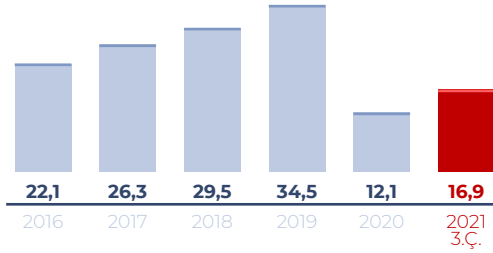
TL'deki değer kaybı ve pandemi sürecinin geride kalıp kalmadığına yönelik belirsizlikler tüm sektörlerde olduğu gibi GYO sektörü için de bir risk unsuru oluşturmaya devam etmektedir. Ancak yabancı para birimi cinsinden ucuzlayan hisse ve gayrimenkul fiyatları yabancı yatırımcıların gözle görülür bir çekim yaratmaktadır. Bu da GYO sektörü için dikkat çekici bir ivmelenmeyi beraberinde getirme fırsatı doğurmaktadır.

25,1m\$

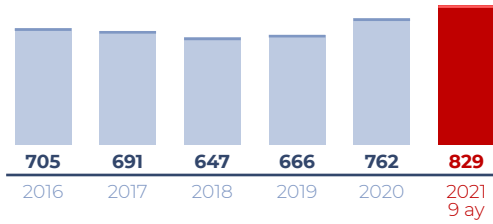
2021 3. çeyrekte yabancıları GYO hissesi alımları

Turizm Sektöründe Toparlanma

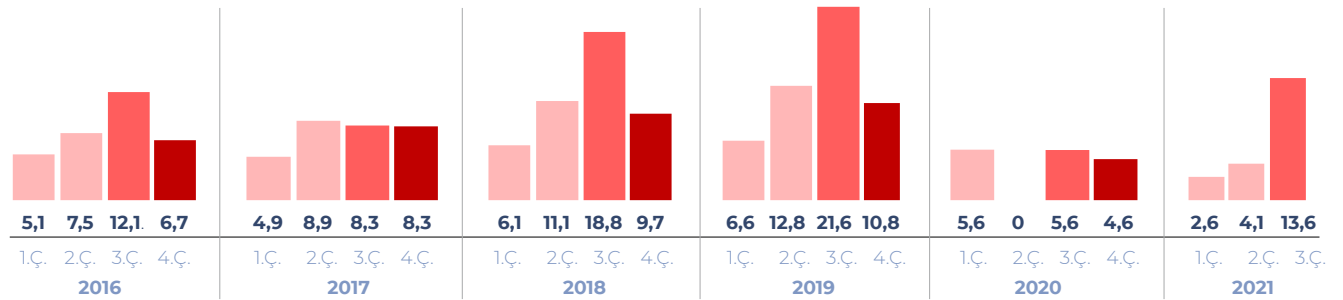
Turizm Gelirleri (milyon USD)



Kişi Başına Turizm Geliri (USD)



Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)



Normalleşmeye dönüş ve uluslararası seyahatlerin tekrar açılmasıyla birlikte turizm sektörü de pandeminin etkilerini hızla atmaya başlamıştır. Baz etkisi görülmekle birlikte Türkiye'de turizm gelirleri*** ilk 9 ayda %107 artarak 16,9 milyar dolara ulaşmıştır. Ancak gelir, pandemi öncesi dönemin halen gerisindedir. Bu sonuçlar normalleşmeyle birlikte yaşanabilecek hızlı yükseliş için önemli ipuçları vaat etmektedir.

Turist sayısı da özellikle üçüncü çeyrekte olumlu sinyaller taşımaktadır. TÜİK verilerine göre, Türkiye'ye en çok turist geldiği haziran-temmuz-ağustos kapsayan üçüncü çeyrekte turist sayısı, 13,6 milyon kişiyle pandemi öncesi seviyesine yakınlasmaya başlamıştır.

Kişi başına ortalama harcama ise diğer verilerin aksine gözle görülür artış çekmektedir. 2017-2019 arasında kişi başına harcama ortalama 664 ABD doları olarak hesaplanırken 2020'de 720 ABD dolarına, 2021 9 ayında ise ortalama 839 ABD dolarına yükselmiştir.

Turizm gelirlerinin alt kırılımında en hızlı artış konaklamada (%251,3) olmuştur. Bu artış pandemi sonrası otellerin doluluk oranlarının toparlanmasından kaynaklanmadır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, işletme belgeli turizm tesislerindeki doluluk oranları, 2020'de %22 iken bu oran %26,9'a ulaşmıştır. Özellikle Temmuz-Ekim arasındaki dönemde doluluk oranları %44,4'e yükselmiştir. STR Global verilerine göre ise 2021 yılının ilk dokuz ayında ise Türkiye genelinde otel doluluk oranı %44,7, İstanbul'da %74,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları Türkiye genelinde 86 Euro, İstanbul'da ise 110 Euro olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak; turizm sektöründe toparlanma son hızda devam ederken gelecek dönemde turist akışının artıracığı yönündeki tahminlerin güçlendirmektedir. Bu tahminlerde normalleşme yanında yabancı paraların TL karşısında değer artışından kaynaklı rekabet avantajını da hesaba katmak gerekmektedir. Türkiye'nin çevre ülkelere göre görece avantaj sağlayacak bu unsur Türkiye'de konaklama ve turizm gelirlerinin ülke ekonomisine katkısını ve büyümeye etkisini şüphesiz olumlu etkileyecektir.

*** Kaynak TÜİK turizm istatistikleri 3. Çeyrek verileri

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2021-37445>

Bölüm 4

Akfen GYO Portföyü

Portföy Tablosu

20 Otel
Türkiye, Rusya ve KKTC'de 3.628 oda

1 Tatil köyü
36 villa

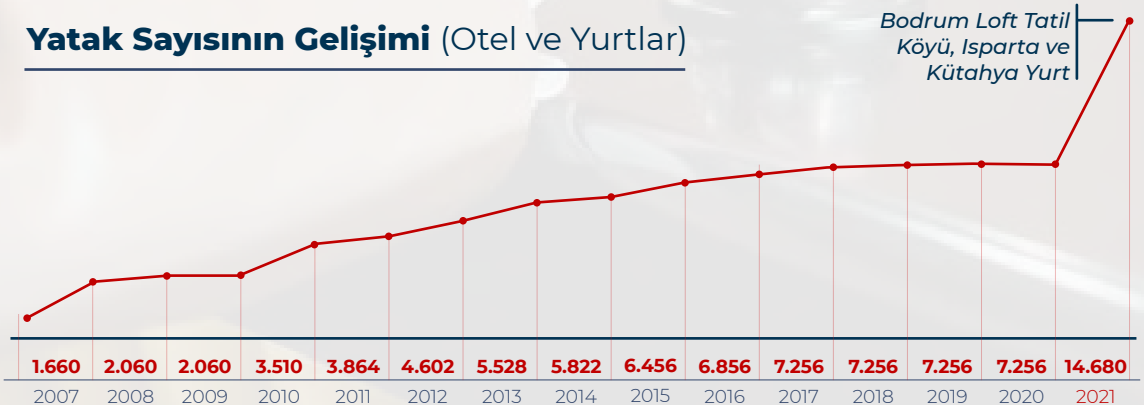
2 Öğr. Yurt
7.232 yatak kapasitesi

1 Ofis
4.637 m² kiralanabilir alan

1 Diğer
18.000 m² ticaret alanı ve otopark yapımı

Proje	Oda Sayısı	Kira Süresi	Açılış Tarihi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 31.12.2021 (m Euro)	Yatırım (m Euro)
OTELLER						
Novotel ve İbis Otel Z.burnu	208 / 228	49	Mart 2007	2067	43,4	23,1
İbis Otel Eskişehir	108	22	Nisan 2007	2029	1,3	4,6
Novotel Trabzon	200	49	Ekim 2008	2058	15,9	13,8
Novotel ve İbis Otel G.Antep	92 / 177	30	Ocak 2010	2038	7,6	16,2
Novotel ve İbis Otel Kayseri	96 / 160	49	Mart 2010	2058	8,0	12,2
İbis Otel Bursa	200	30	Kasım 2010	2040	6,3	8,9
İbis Otel Adana	165	Mülkiyet	Eylül 2012	Mülkiyet	8,9	9,7
İbis Otel Esenyurt	156	Mülkiyet	Ocak 2013	Mülkiyet	9,9	8,0
İbis Otel İzmir Alsancak	140	49 yıl	Haziran 2013	2059	8,6	6,5
İbis Otel Ankara Airport	147	Mülkiyet	Eylül 2014	Mülkiyet	10,2	8,8
Novotel Bosphorus (Karaköy)	200	49	Şubat 2016	2058	65,3	35,6
İbis Otel Tuzla	200	Mülkiyet	Nisan 2017	Mülkiyet	13,3	16,0
Merit Park Otel	286	49	Nisan 2007	2052	83,2	33,9
İbis Otel Yaroslavl	177	Mülkiyet	Eylül 2011	Mülkiyet	12,1	16,1
İbis Otel Samara	204	Mülkiyet	Mart 2012	Mülkiyet	9,0	14,7
İbis Otel Kaliningrad	167	Mülkiyet	Ağustos 2013	Mülkiyet	18,6	15,0
İbis Otel Moskova	317	49	Temmuz 2015	2059	30,0	33,0
OFİS						
Ofis Samara	4.637 m ²	Mülkiyet	Mart 2012	Mülkiyet	5,9	7,3
TATİL KÖYÜ						
Bodrum Loft	92	49	Temmuz 2020	2067	34,3	27,6
ÖĞRENCİ YURDU						
Isparta Öğrenci Yurdu	4.032 yatak	25	Aralık 2018	2042	17,4	14,4
Kütahya Öğrenci Yurdu	3.200 yatak	25	Eylül 2019	2045	12,3	10,9
DİĞER						
Söğütlüçeşme Projesi	~18.000 m ²	25	2023 (Plan)	2047	7,0	6,2*
TOPLAM					428,5	342,6

Yatak Sayısının Gelişimi (Otel ve Yurtlar)



* Toplam şirket değerinin Akfen GYO ortaklık payı olan %51'i oranında değeridir.

Novotel ve Ibis Otel İstanbul

Novotel İstanbul ve Ibis Otel İstanbul arazisi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2013 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmış olup 22.12.2018 tarihinde sözleşme 49 yıllığına uzatılmıştır. Zeytinburnu sahilinde, İstanbul'un tarihî bölgelerine ve iş merkezlerine olan yakınlığıyla ticari ve turistik amaçlı seyahatler için uygun bir konaklama noktasıdır. Veliefendi Hipodromu ve Abdi İpekçi Spor Salonu'na 0,5 km, Olimpiyat Stadi'na 6 km, Sultanahmet ve Beyazıt bölgelerine 10 km uzaklıkta olması, otel ziyaretçilerinin dilediği aktivitelere kolayca ulaşabilmesini sağlamaktadır.

4
38

Arsa Alanı
11.720 m²

İnşaat Alanı
26.372 m²

Açılış Tarihi
Mart 2007

Oda sayısı
228 (Ibis Otel)
208 (Novotel)

Toplam Yatırım
23,1 m Euro

Gayrimenkul Değeri
43,4 m Euro

İşletmeci
Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Esenyurt

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

Gayrimenkul Değeri
9,9 m Euro

Toplam Yatırım
8,0 m Euro

$\frac{4}{39}$

Oda sayısı
156

İnşaat Alanı
7.331 m²

Açılış Tarihi
Ocak 2013

Arsa Alanı
1.755,4 m²

İşletmeci
**Tamaris Turizm
(Accor)**

Novotel İstanbul Bosphorus

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıl tahsis üzerinde yer alan Novotel Karaköy, İstanbul'un tarihi ve turistik değer açısından en değerli bölgeleri arasında başı çeken Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han'ın arazisi üzerine inşa edildi.

Dünyanın ilk beş yıldızlı Novotel özelliği taşıyan otelin açılışı 2016 Şubat'ta gerçekleştirildi. Yapımı devam eden ve tamamlandığında kruvaziyer turizmi anlamında İstanbul'un turistik çekim merkezi haline gelecek Galataport projesi ile karşılıklı konumda bulunan Novotel Karaköy, ünlü Mürver Restoran'a da ev sahipliği yapıyor.

4
40



Ibis Otel Tuzla

Ibis Otel Tuzla'nın İstanbul'un Anadolu yakasında, Tuzla'da E5 üzerinde, Tersane, Metro, Organize Sanayi bölgeleri ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın konumdadır.



Gayrimenkul Değeri

13,25 m Euro $\frac{4}{41}$

Toplam Yatırım

16 m Euro

Oda sayısı

200

Arsa Alanı

4.688 m²

İnşaat Alanı

9.480 m²

Açılış Tarihi

Nisan 2017

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Bursa

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

Gayrimenkul Değeri

6,3 m Euro

Toplam Yatırım

8,9 m Euro

Oda sayısı

200

İnşaat Alanı

7.523 m²

Arsa Alanı

7.962 m²

Açılış Tarihi

Kasım 2010

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Alsancak

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

Gayrimenkul Değeri

8,6 m Euro

Toplam Yatırım

6,5 m Euro

Oda sayısı

140

Arsa Alanı

629 m²

İnşaat Alanı

5.555 m²

Açılış Tarihi

Haziran 2013

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Eskişehir

Ibis Otel Eskişehir'in arsası, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış ve silo binası Ibis Otel'e çevrilmiştir. Eskişehir'in tüm önemli alışveriş, iş ve eğlence merkezlerine yürüyüş mesafesinde olan otel, şehrin en önemli odak noktalarından biri olan Anadolu Üniversitesi yerleşkesine de oldukça yakın konumdadır. Otelin tren istasyonuna yakın olması, ulaşım seçeneklerini de zenginleştirmektedir.

Oda sayısı ●
108

4
44

● Gayrimenkul Değeri
1,3 m Euro

● İnşaat Alanı
5.868 m²

● Toplam Yatırım
4,6 m Euro

● Açılış Tarihi
Nisan 2007

● Arsa Alanı
6.806 m²

İşletmeci
**Tamaris Turizm
(Accor)**

Ibis Otel Ankara Airport

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

Gayrimenkul Değeri

10,2 m Euro

Toplam Yatırım

8,8 m Euro

Oda sayısı

147

Arsa Alanı

14.443 m²

İnşaat Alanı

7.593 m²

Açılış Tarihi

Eylül 2014

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Adana

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

Gayrimenkul Değeri

8,9 m Euro

Toplam Yatırım

9,7 m Euro

Oda sayısı

165

Arsa Alanı

2.213 m²

İnşaat Alanı

9.047 m²

Açılış Tarihi

Eylül 2014

İşletmeci
**Tamaris Turizm
(Accor)**

Novotel Trabzon

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

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

Novotel Trabzon 2021 yılı itibarıyla 5 yıldızlı otel kategorisine girmiştir.

Gayrimenkul Değeri

15,9 m Euro

Toplam Yatırım

13,8 m Euro

Oda sayısı

200

Arsa Alanı

13.450 m²

İnşaat Alanı

15.232 m²

Açılış Tarihi

Ekim 2008

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

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

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

4
48



● Arsa Alanı
6.750 m²

● İnşaat Alanı
18.825 m²

● Açılış Tarihi
Ocak 2010

● Oda sayısı
**177 (Ibis)
92 (Novotel)**

● Toplam Yatırım
16,2 m Euro

● Gayrimenkul Değeri
7,6 m Euro

İşletmeci
Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel Kayseri



Merit Park Otel Girne (KKTC)

Girne Merit Park Otel'in üzerine inşa edildiği arazi, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis alınmıştır.

15.05.2012 tarihinde imzalanan Kira Sözleşmesi ile Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki otel, casinusu ile birlikte 2032 yılına kadar Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralanmıştır.

4
50

Açılış Tarihi Nisan 2007	İnşaat Alanı 33.387 m ²	Arsa Alanı 37.000 m ²	Oda sayısı 286	Toplam Yatırım 33,9 m Euro	Gayrimenkul Değeri 83,2 m Euro
-----------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------------------	-----------------------------------

İşletmeci
Voyager

Ibis Otel Moskova

Moskova'nın merkezinde konumlanan otel, Dynamo bölgesindeki spor tesislerinin yanı başında, dünyaca ünlü Tretyakov Galerisi'ne 15 dakikalık, Paveletsky Tren İstasyonu'na 10 dakikalık yürüme mesafesinde yer almaktadır.

Sıcak bir dekorasyonla döşenmiş aydınlık odaları ve modern mimari tasarımı ile Ibis Otel Moskova, iş ve turizm odaklı seyahatlerde konforlu bir alternatif sunmaktadır. Otelin hemen yakınında yer alan metro istasyonu, şehir içi ulaşımda avantaj sağlamaktadır.

İnşaat Alanı
13.250 m²

Arsa Alanı
2.010 m²

Açılış Tarihi
Temmuz 2015

Oda sayısı
317

Gayrimenkul Değeri
30,0 m Euro

Toplam Yatırım
33,0 m Euro

İşletmeci
**Russian
Management
Hotel
Company
(Accor)**

Ibis Otel Kaliningrad

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

Oda sayısı
177

Gayrimenkul
Değeri
18,6 m Euro

Açılış Tarihi
Eylül 2011

Toplam Yatırım
15,0 m Euro

İnşaat Alanı
7.916 m²

Arsa Alanı
4.432 m²

İşletmeci
Russian Management Hotel
Company (Accor)



Ibis Otel Yaroslavl

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

Açılış Tarihi
Eylül 2011

İnşaat Alanı
4.432 m²

Arsa Alanı
7.916 m²

Oda sayısı
177

Gayrimenkul Değeri
12,1 m Euro

Toplam Yatırım
16,1 m Euro

İşletmeci
Russian
Management
Hotel Company
(Accor)

Ibis Otel Samara ve Samara Ofis

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

Açılış Tarihi
Nisan 2012

İnşaat Alanı
11.749 m²

Arsa Alanı
4.804 m²

Oda sayısı
204

Kiralanabilir alan
4.637 m²

Gayrimenkul
Değeri

Ofis: **5,9 m Euro**
Otel: **9,0 m Euro**

Toplam Yatırım
22 m Euro

İşletmeci
**Russian
Management
Hotel Company
(Accor)**

2021'de Portföye Eklenen Varlıklar

Bodrum Loft



Oda Sayısı	36 villada 92 yatak odası ve 36 yaşam alanı
Toplam Yatırım	27,6 milyon Euro
Gayrimenkul Değeri	34,3 milyon Euro

Söğütlüçeşme Projesi



Kiralanabilir Alan	18,000 m ² ticari alan
Başlangıç Yatırım Tutarı	6,2 milyon Euro
Fıratcan A.Ş.'deki payı	%51
Şirket Değeri	13,7 milyon Euro
İnşaat Başlangıcı	2022

Isparta Öğrenci Yurdu



Oda Sayısı	4.032
Toplam Yatırım Tutarı	14,4 milyon Euro
Gayrimenkul Değeri	17,4 milyon Euro

Kütahya Öğrenci Yurdu



Oda Sayısı	3.200
Toplam Yatırım Tutarı	10,9 milyon Euro
Gayrimenkul Değeri	12,3 milyon Euro

Bodrum Loft

Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olan Bodrum'da inşa edilen Bodrum Loft projesi; Bodrum merkezine 15 kilometre mesafede Demirbükü Bölgesinde yer almaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığından tahsisli arazinin tahsis süresi 49 yıldır. Akfen GYO'nun portföyüne 9 Şubat 2021 tarihinde katılan Bodrum Loft, 19 blok, 36 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bodrum Loft'ta toplam 92 adet yatak odası bulunmaktadır. Temmuz 2020'de açılan tatil köyü konumu ve konforuyla turistlerin yoğun ilgisini çekmiş ve henüz yeni açılmasına karşın 2021'de %100 doluluk oranını yakalamıştır.

4
56

● Arsa Alanı

57.000 m²

● İnşaat Alanı

22.586 m²

● Yatak Kapasitesi

184

● Bağımsız Bölüm

36 villa

● Yatırım Maliyeti

27,6 m Euro

● Gayrimenkul Değeri

34,3 m Euro

● Otel Geliri

5 m Euro

● Akfen GYO Kira Geliri

1,4 m Euro



Lokasyon
Demirbükü Bölgesi
(Gölköy-Torba arası)

Açılış Tarihi

Temmuz **2020**

Tahsis Süresi

49 yıl (2067)

İşletmeci

Akfen Turizm

Isparta Öğrenci Yurdu

Mart 2017'de açılışı gerçekleştirilen Isparta Öğrenci Yurdu, Isparta Şehir Hastaneleri'nin ticari alanında inşa edilmiştir. Toplam altı bloktan oluşan yurttaki dört yatakhane ile iki sosyal tesis blok yer almaktadır. Zemin + yedi kat olarak projelendirilen yurt kısmında 1.016 oda ve 4.032 yatak bulunmaktadır. Mayıs 2018'de tamamlanan projede öğrenci alımı başlamıştır.

KYK ile binanın kiralanmasına ilişkin anlaşmaya varılarak sözleşme imzalanmasının ardından faaliyete geçen yurda öğrenci alımı başlamıştır.

İşletmeci
Kredi Yurtlar Kurumu

Yatak sayısı
4.032

İmtiyaz süresi
25 yıl (2045)

Gayrimenkul Değeri
17,4 m Euro

Toplam Yatırım
14,4 m Euro

İnşaat Alanı
67.000 m²

Açılış Tarihi
Eylül 2018

Kütahya Öğrenci Yurdu

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi'nin açtığı ihale ile üniversite içerisinde yer alan arazinin irtifak hakkı 29 yıllığına alınmıştır. Yatırımına 2017 yılında başlanan proje 2018 yılsonu itibarıyla tamamlan, Ocak 2019'da Kredi Yurtlar Kurumu'na teslim edilmiştir. Üniversitenin Evliya Çelebi Yerleşkesi'nde inşa edilen öğrenci yurdu toplam 3.032 adet yatak kapasitesine sahiptir.

4
58

● Açılış Tarihi
Eylül 2019

● Yatak sayısı
3.200

● İnşaat Alanı
59.000 m²

● İmtiyaz süresi
29 yıl (2047)

● Toplam Yatırım
10,9 m Euro

● Gayrimenkul Değeri
12,3 m Euro

İşletmeci
Kredi Yurtlar Kurumu

Kütahya ve Isparta Öğrenci Yurdu

Toplam Yatırım	25,3 milyon Euro
Toplam Değer	29,7 milyon Euro
Toplam Yatak Sayısı	7.232 adet
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

Söğütlüçeşme Projesi

Akfen GYO, TCDD'ye ait Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini yapacak olan Fıratcan İnşaat, Ticaret ve Turizm A.Ş.'nin %51 hissesini 6,2 milyon Euro bedelle devralmıştır. 28 bin metrekarelik bir alanda yapılacak Yüksek Hızlı Tren Garı Projesi; viyadük, terminal, ticaret alanı ve otopark inşasını kapsamaktadır.



Proje Alanı
28.000 m²

İnşaat Başlangıç Yılı
2022

Ticari alan
18.000 m²

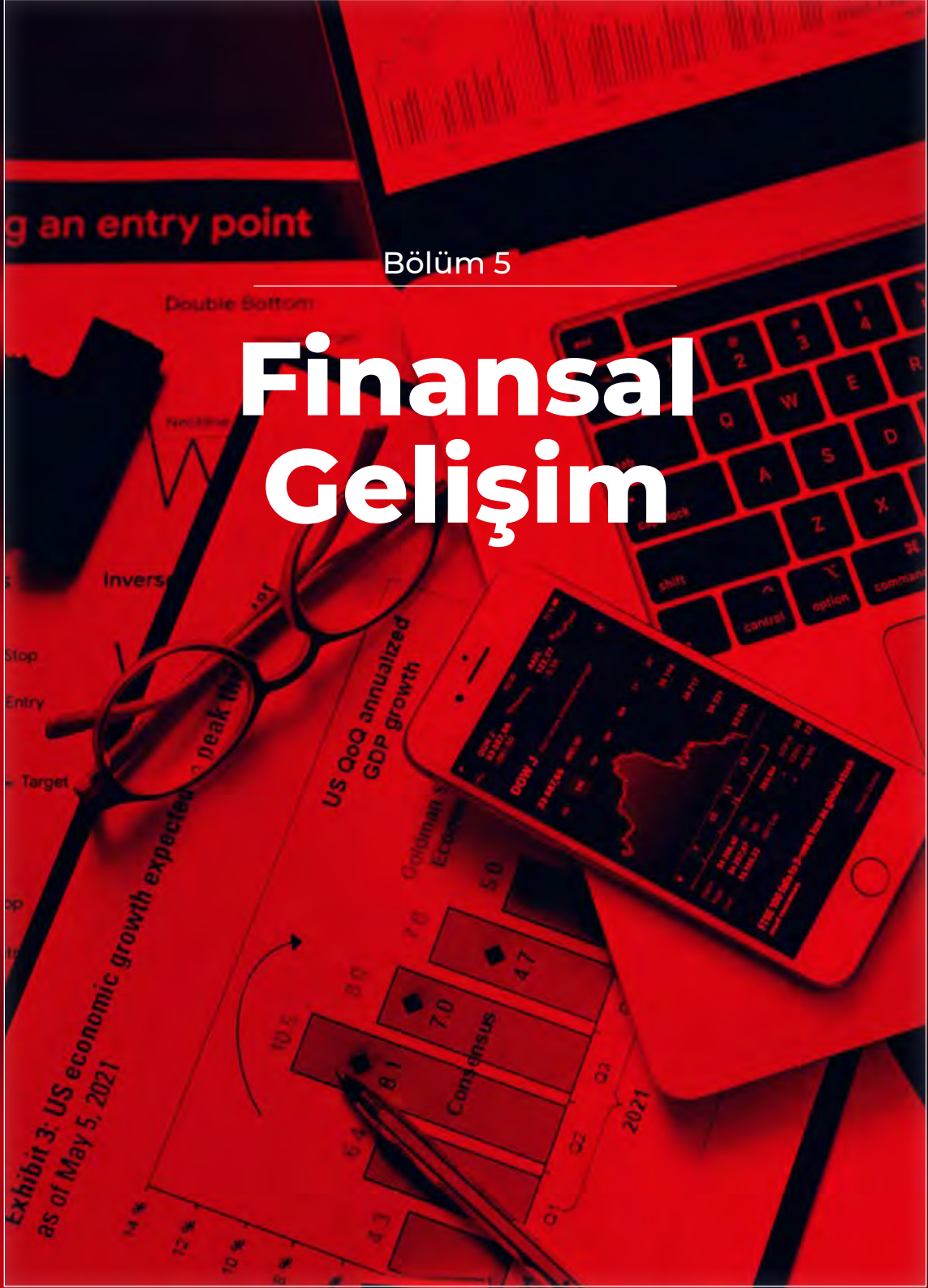
İnşaat sonrası işletme süresi
25 yıl

Tahmini Proje Maliyeti
20 m Euro



Bölüm 5

Finansal Gelişim



Özet Finansallar

(milyon TL)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Hasılat	191	65	482
Satışlar Maliyeti	-14	-9	-321
Esas Faaliyet Kârı	2.685	313	342
Kur Farkı Zararı	314	-381	-28
Dönem (Zararı)/ Kârı	2.112	-240	171
FAVÖK	169	47	149
FAVÖK Marjı	88%	73%	31%
Yatırım Harcamaları*	-2	-2	-172
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller **	6.178	2.645	2.364
Ödenmiş Sermaye	1.300	184	184
Özkaynaklar	4.353	718	960
Finansal Borç **	1.984	1.865	1.454
Toplam Varlıklar	6.863	2.904	2.663
Finansal Borç/Toplam Varlıklar	29%	64%	55%

428,5
milyon Euro

299,3
milyon Euro

(*) 31 Aralık 2019 itibarıyla Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 170mn TL tutarında stok maliyeti gerçekleşmiştir. Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

(**) IFRS 16 kapsamında muhasebeleşen kiralama borçları ve arsa kiralari hariç.

Konsolide Hasılat (mn TL)

191,49
milyon TL

65,09
milyon TL

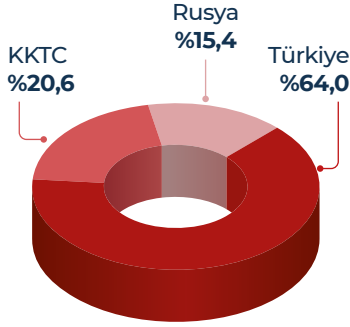
* Akfen GYO'nun bağlı otaklıklarının 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan Şirket değerlendirmelerine göre bulunan gerçeğe uygun değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

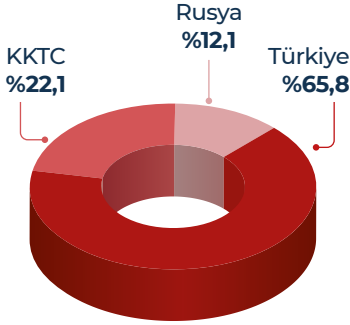
(milyon TL)	31.12.2021	31.12.2020	Değişim
Türkiye	3.858	1.483	160%
KKTC	1.221	622	96%
Rusya	1.099	540	103%
Toplam	6.178	2.645	134%

Portföy Tablosu

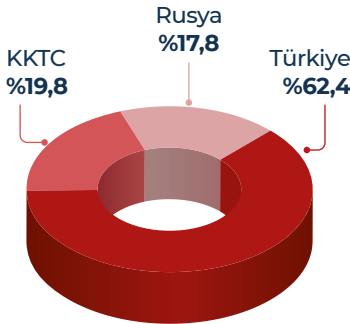
Bölgesel Hasılat Dağılımı (31.12.2021)



Bölgesel FAVÖK Dağılımı (31.12.2021)

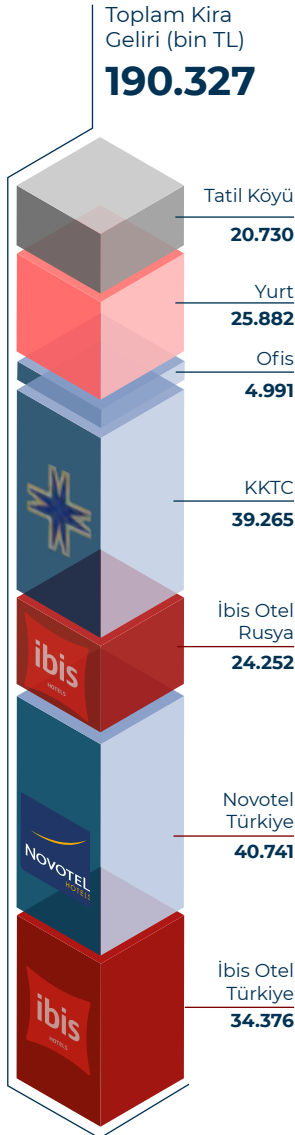


Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Dağılımı (31.12.2021)



(milyon TL)	31.12.2021	31.12.2020
Faal Oteller, Tatil Köyü, Yurtlar	2.899	1.009
- Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	637	291
- Ibis Otel Eskişehir	19	13
- Novotel Trabzon	234	135
- Ibis Otel ve Novotel Kayseri	118	65
- Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	111	69
- Ibis Otel Bursa	92	48
- Ibis Otel Esenyurt	146	75
- Ibis Otel Adana	131	68
- Ibis Otel İzmir Alsancak	126	67
- Ibis Otel Ankara Airport	149	82
- Ibis Otel Tuzla	195	95
- Isparta Yurt	255	0
- Kütahya Yurt	181	0
- Bodrum Loft	504	0
Yatırımları devam eden projeler		
- Bulvar Loft	0	1
İştirakler	2.043	782
- Akfen GT	1.863	730
- Akfen Karaköy	114	52
- Fıratcan İnşaat	66	0
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	45	7
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	4.987	1.798
Diğer Aktifler & Alacaklar	285	157
Borçlar	878	1.198
Net Aktif Değer – TL	4.395	757
Net Aktif Değer – Euro	299	84

Kira Gelirleri



(bin TL)	31.12.2021	31.12.2020	Değişim
İbis Otel Zeytinburnu	7.908	1.647	380%
Novotel Zeytinburnu	10.966	3.026	262%
İbis Otel Eskişehir	1.474	946	56%
Novotel Trabzon	3.936	785	401%
İbis Otel Gaziantep	2.640	1.247	112%
Novotel Gaziantep	1.865	809	131%
İbis Otel Kayseri	2.551	1.058	141%
Novotel Kayseri	1.533	1.029	49%
İbis Otel Bursa	2.421	1.019	138%
İbis Otel Adana	2.368	1.402	69%
İbis Otel Esenyurt	3.652	1.121	226%
İbis Otel İzmir Alsancak	3.545	1.672	112%
İbis Otel Ankara Airport	1.362	583	133%
İbis Otel Tuzla	6.456	1.655	290%
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	22.441	3.995	462%
İbis Otel Yaroslavl	4.521	682	563%
İbis Otel Samara	1.952	0	-
Samara Ofis	4.991	3.642	37%
İbis Otel Kaliningrad	11.408	2.158	429%
İbis Otel Moskova	6.372	3.529	81%
Merit Park Otel - KKTC Girne	39.265	29.641	32%
Isparta & Kütahya Yurt	25.882	-	-
Bodrum Loft	20.730	-	-
TOPLAM	190.237	61.647	209%

(bin TL)	31.12.2021	31.12.2020	Değişim
Türkiye Toplam - İbis	34.376	12.351	178%
Türkiye Toplam - Novotel	40.741	9.644	322%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	75.117	21.995	242%
Yurt gelirleri	25.882	-	-
Bodrum Loft	20.730	-	-
Rusya Toplam - İbis	24.252	6.369	281%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	145.980	28.364	415%
Ana Toplam (TL) *	190.237	61.647	209%

(*) Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil

Toplam Finansal Borç

(milyon TL)	31.12.2021	31.12.2020	Değişim
1 yıldan kısa	156	457	-66
1 - 2 yıl arası	138	216	-36
2 - 3 yıl arası	140	218	-36
3 - 4 yıl arası	141	585	-76
4 - 5 yıl arası	152	389	-61
5 yıl ve üzeri	1.193	-	-
Toplam finansal borçlar	1.920	1865	3

İlişkili Taraf Bakiyeleri

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Kısa vadeli-TL)

	31.12.2021	31.12.2020
Akfen Turizm (*)	7.193.452	-
	7.193.452	-

(*) Bodrum loft projesi ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlar (Kısa vadeli-TL)

	31.12.2021	31.12.2020
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.*	3.115.550	16.566.973
IBS Sigorta Brokerlık Hizmetleri A.Ş. **	-	43.329
Akfen Holding	313.719	5.366
Toplam	3.429.269	16.615.668

İlişkili taraflara diğer borçlar (TL)

	31.12.2021	31.12.2020
Akfen İnşaat (*)	10.477.760	-
	10.477.760	-

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

(**) IBS Sigorta 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un ilişkili tarafı değildir.

İlişkili taraflara diğer borçlar (TL)

	31.12.2021	31.12.2020
Akfen Holding	-	31.571.903
	-	31.571.903

Bağlı ortaklık alımı

	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
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 Cıvli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt paylarının tamamının, 215 milyon TL'ye Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.

Kira gelirleri (Hasılat)

	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	20.729.809	-
	20.729.809	-

Kira giderleri (Hasılat)

	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Isparta Şehir Hastanesi	1.100.000	-
Hamdi Akın	-	199.048
	1.100.000	199.048

Bulvar Loft Daire Satışları

	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ***	4.000.000	3.105.000

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

(**) IBS Sigorta 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un ilişkili tarafı değildir.

(***) Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait ilgili gelirler Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerdir (31 Aralık 2020: Bulvar Loft projesi kapsamında yapılan daire satış gelirleridir).

Faiz gelirleri (Adat)

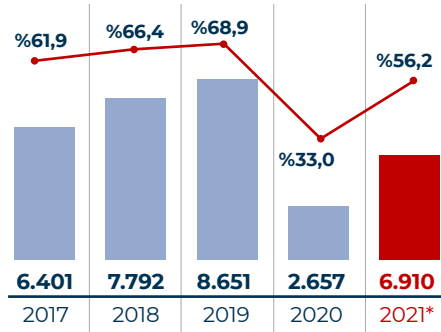
	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Akfen Holding	-	1.091
	-	1.091

Faiz giderleri (Adat)

	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Akfen Holding	5.556.690	489.847
Akfen Altyapı	25.410	-
	5.582.100	489.847

Accor Otelleri Operasyonel Verileri

Türkiye'de Toplam Otel Gelirleri ve Doluluk Oranları

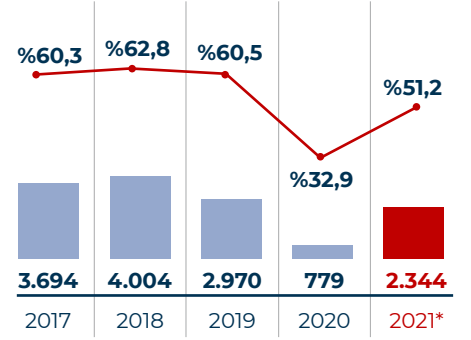


— Doluluk Oranı
■ Akfen GYO Kira Geliri

Oda Başına Fiyatı (EUR)

	Türkiye	Rusya
2017	35,1	43,0
2018	33,6	44,8
2019	35,6	41,3
2020	29,6	33,3
2021	31,0	36,2

Rusya'da Toplam Otel Gelirleri ve Doluluk Oranları



— Doluluk Oranı
■ Akfen GYO Kira Geliri

Operasyonel Veriler

Doluluk Oranları (%)	31.12.2021	31.12.2020	Değişim
Türkiye Toplam - İbis	55,6%	32,9%	22,7%
Türkiye Toplam - Novotel	57,4%	33,2%	24,2%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	56,2%	33,0%	23,2%
Rusya Toplam - İbis	51,2%	32,9%	18,3%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	54,9%	33,0%	21,9%
Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) TL	31.12.2020	31.12.2019	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	250	189	32%
Türkiye Toplam - Novotel	499	335	49%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	332	236	41%
Rusya Toplam - İbis	380	267	42%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	338	245	38%
Oteller Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (KDV Hariç) TL	31.12.2021	31.12.2020	Değişim (%)
Türkiye Toplam - İbis	183	79	131%
Türkiye Toplam - Novotel	387	154	151%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	249	103	141%
Rusya Toplam - İbis	260	121	115%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	247	108	128%

Operasyonel ve Finansal Performans

2021 yılında Accor tarafından işletilen otellerin doluluk oranlarının %33'den %55'e çıkması, TL'nin değer kaybına rağmen ortalama oda fiyatlarının 31 Euro'dan 32 Euro'ya yükselmiş olması ve Bodrum Loft ile 2 yurt kompleksinin portföye dahil edilmesi ile pandeminin yaratmış olduğu gelir kayıpları hızlı bir şekilde telafi edilmiş ve Euro bazında Şirketin kuruluşundan bu yana en yüksek kira gelirine ulaşılmıştır.

2021 yılında ikisi tahsisli, birisi bedelli olmak üzere gerçekleştirilen 4 sermaye artışı ile sermayenin 7 kat, özsermayenin ise 6 kat büyümüş olması bilançonun güçlülüğünü ve direncini artırmıştır.

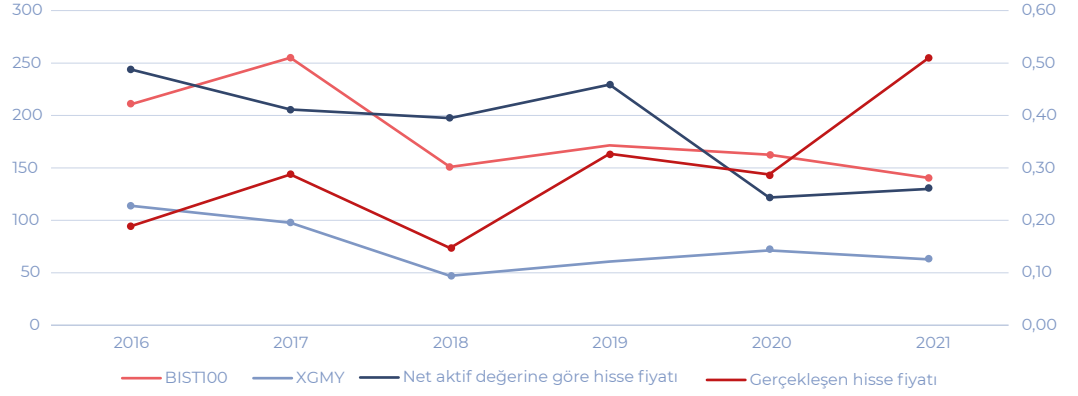
2021 yılı, şirketin kuruluşundan bu yana euro bazında en yüksek kira gelirine ulaştığı yıl olmuştur

Tahvilin paya dönüştürülerek itfası, tahsisli sermaye artışı ile borçsuz ve düzenli gelir üreten yeni varlıkların alınması, bedelli sermaye artışından elde edilen fon ile kredilerde erken ödeme sağlanması, kredilerin 10 yıl vadeli refinance edilmesi, Rusya'daki kredilerin Ruble'ye çevrilerek kur

riskinin bertaraf edilmesi, Euro kredilerdeki Interest Rate Swap işlemi ile Euribor'un sabitlenmesi finansalları ileriki döneme yönelik rahatlatmış ve korumalı hale getirmiştir.

Gelirlerdeki ve sermayedeki artış Şirketin likiditesine olumlu etki ederek net işletme sermayesini pozitif taşımıştır. Faaliyet kârının yanı sıra gayrimenkul portföyündeki artan gelirlerin indirgenmiş Nakit Akımı yöntemi ile varlık değerlerini yukarıya taşıması dönem kârına pozitif yansımasıdır.

Hisse Performansı



	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Şirket Piyasa Değeri (milyon Euro)	64	98	50	112	98	633
Net Aktif Değer (milyon Euro)	167	141	135	157	83	299
Net Aktif Değere göre Hisse Fiyatı	0,49	0,41	0,39	0,46	0,24	0,23
Gerçekleşen Hisse Fiyatı (Euro)	0,19	0,29	0,15	0,33	0,29	0,49

Portföy Sınırlamaları

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

Konsolide Olmayan (Bireysel)		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler				
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	45.341.273	6.810.364
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.941.512.905	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			242.211.116	122.789.667
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)		III-48.1. Md. 3 / (p)	3.551.189.206	1.391.042.634
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	805.034.149	1.110.746.338
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	44.989.197	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	2.673.678.830	193.177.103
Diğer kaynaklar			27.487.030	21.228.816
D Toplam kaynaklar		III-48.1. Md. 3 / (p)	3.551.189.206	1.391.042.634

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	45.299.952	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 Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	687.828.833	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)	-	-

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)	%82,83	%75,01	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%10,35	%16,16	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%9,07	%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	%57,52	%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)	%1,28	%0,49	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,00	%0,00	<%10

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



Bölüm 6

Akfen GYO 2021 Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Bağlılık Raporu

Sonuç

Şirketimiz 12.01.2021 tarihine kadar Akfen Holding A.Ş.'nin şirket topluluğuna üye bir şirket olup, bahis konusu şirketler topluluğuna bağlı şirketlerle ticari ilişkilerimiz mevcuttur. Ancak, hakim şirketle, hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirilmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan işlemler göz önüne alındığında 2021 faaliyet yılında herhangi bir zarar bulunmamakta olup hakim ortağın elde ettiği menfaatlerin veya zararın denkleştirilmesi söz konusu değildir.

1. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Akfen GYO"), 2021 yılı döneminde, Seri: II- 17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden uygulanması zorunlu olan tüm ilkelere uymaktadır.

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

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

Akfen GYO Esas Sözleşmesi, zaman zaman yapılmış olan tadiller ile Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca esas sözleşmede yer alması gereken düzenlemelere uygun hale getirilmiştir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirketimizde YK başka vekiline doğrudan bağlıdır ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak yılda en az bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi ve sürdürülebilirlik çalışma grubu üyesi olarak atanmıştır.

Kurumsal Yönetim ilkelerine uygun olarak, Yönetim Kurulu tarafından Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur.

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

Şirketimizin 21.04.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca;

1. Kurumsal Yönetim Komitesine, 21.04.2022 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bahattin Yücel, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Üyesi Gündoğan Durak ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Ayşegül Yılmaz'ın atanmasına, Bahattin Yücel'in Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına
 2. Kurumsal Yönetim Komitesinin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi olarak da görev yapmasına,
 3. Denetimden Sorumlu Komiteye, 21.04.2022 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Aziz Ahmet Kacar, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bahattin Yücel ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Oğuz Satıcı'nın atanmasına, Aziz Ahmet Kacar'ın Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak görev yapmasına,
 4. Riskin Erken Saptanması Komitesine, 09.07.2021 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Oğuz Satıcı, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi İrfan Erciyas'ın atanmasına, Oğuz Satıcı'nın Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,
- karar verilmiştir.

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

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporumuz, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/918520> ve ilgili raporlara ulaştıracak link şirketimizin internet sitesinde www.akfengyo.com.tr pay sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.



2. Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

- Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yönetim Kurulu Başkan Vekili Pelin Akın Özalp'e bağlıdır.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü, SPK Düzey 3 ve Türev Araçlar lisanslarına sahip Akfen GYO Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Ayşegül Yılmaz tarafından yürütülmektedir.

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, organizasyon şemasında, Yönetim Kurulu Başkan Vekili'ne bağlıdır ve faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

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

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

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

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

2.2 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

Pay sahiplerinden gelen çok sayıda yazılı ve sözlü bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün gözetiminde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı düzenlemeleri dâhilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi alma haklarının genişletilmesi amacına yönelik olarak, hakların kullanımını etkileyebilecek her türlü bilgi güncel olarak internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. İnternet sitemizdeki tüm bilgiler yerli ve yabancı pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde sunulmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi ile ilgili bir düzenleme veya kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesinde herhangi bir pay sahibinin özel denetim talebi, gündemde yer alıp almadığına bakılmaksızın genel kurulca karara bağlanır maddesi yer almaktadır. Şirket özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmaktadır. Şirketimize 2021 yılı içerisinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

2021 yılında, Şirketimizin 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 21.04.2021 tarihinde, saat 13.00 'de Şirket merkezinde bulunan Toplantı Salonu'nda yapılmıştır.

Söz konusu 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin olarak;

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 26.03.2021 tarih ve 10296 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 344.646.332-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 299.558.311-TL'lik hissesine tekabül eden 299.558.311 adet B Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin vekaleten toplantıda temsil edildiği, 299.558.311-TL'lik hisseye tekabül eden 299.558.311 adet B Grubu payın 299.502.129'unun fiziki, 56.182'sinin ise elektronik ortamda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

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

Genel Kurul toplantı tutanaklarına internet sitemizden (www.akfengyo.com.tr), Kamuyu Aydınlatma Platformundan <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/930285> ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nden ulaşılabilir.

Ayrıca 2021 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırın toplam tutarı 10.000.000,-TL olarak belirlenmesi hususu 86.182 adet ret oyuna karşılık, oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

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

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

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

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

2.5. Kâr Payı Hakkı

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

Kâr payı dağıtımında pay grupları arasında imtiyaz yoktur.

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

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

hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

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

2020 yılı dağıtılabılır dönem karı bulunmadığından Genel Kurul’da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

2.6. Payların Devri

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

3. Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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

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

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

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

3.2. Faaliyet Raporu

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

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

SUCSR LTD. Şirketi ve oluşturulan çalışma grubuyla kapsamlı sürdürülebilirlik çalışmalarına başlanmış ve 2021 yılı 3. Çeyrek faaliyet raporundan itibaren Sürdürülebilirlik Uyum Raporu yayımlanmıştır.

4. Menfaat Sahipleri

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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

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

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

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

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

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

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz insan kaynakları politikası ana esasları aşağıda özetlenmiştir:

- İşe alım, eğitim ve gelişim, ücretlendirme ve kariyer planlamasında eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir.
- İşe alımlara ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve uygulamada bu kriterlere uyulmaktadır.
- Gelişim ve terfi konularında çalışanlara eşit davranılmakta; çalışanların bilgi, beceri ve deneyimlerini artırmalarına yönelik gelişim politika ve planları oluşturulmaktadır.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları, performans değerlendirme ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenmekte ve çalışanlarla paylaşılmaktadır.

Çalışanlarla ilişkiler Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler Bölümü tarafından yürütülmekte olup çalışanlar arasında herhangi bir ayırım yapılmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin çalışan sayısı toplam 20'dir.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik Kurallar

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

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

Sosyal Sorumluluk

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

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

5. Yönetim Kurulu

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

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

Buna göre:

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

Yönetim Kurulu ilk toplantısında, Yönetim Kurulu toplantılarına başkanlık etmek üzere, üyeleri arasından bir Başkan ve onun yokluğunda başkanlık etmek üzere bir Başkan Vekili seçer. Yönetim Kurulu'na 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklama yer almaktadır.

Şirket Ana Sözleşmemize uygun olarak belirlenen 2021 yılında görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerimizin ad ve soyadları aşağıda yer almaktadır.

- **Hamdi Akın**, Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza - İcra Yönetim Kurulu Üyesi
- **Pelin Akın Özalp**, Yönetim Kurulu Başkan Vekili – İcra Yönetim Kurulu Üyesi
- **Selim Akın**, Yönetim Kurulu Üyesi – İcra Yönetim Kurulu Üyesi
- **Gündoğan Durak**, Yönetim Kurulu Üyesi – İcra olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- **Sıla Cılız İnanc**, Yönetim Kurulu Üyesi – İcra olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- **İrfan Erciyas**, Yönetim Kurulu Üyesi – İcra Yönetim Kurulu Üyesi
- **Bahattin Yücel**, İcra olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- **Aziz Ahmet Kacar**, İcra olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- **Oğuz Satıcı**, İcra olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerimizin Özgeçmişleri

Hamdi Akın - Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza

1954 yılında İstanbul'da doğan Hamdi Akın, Gazi Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Günümüzde faaliyet konusu altyapı ve üstyapı inşaatı, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, enerji ve gayrimenkul gibi endüstri kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iştiraklerine yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamak olan Akfen Holding'i 1976 yılında kurdu. Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra Mersin Liman İşletmeleri (MIP) Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

1997 yılında dünyanın en zorlu sektörlerinden biri olan havacılık sektöründe Türkiye'de ilk büyük kapasiteli havalimanı inşaatı ve operasyonunu yapmak üzere kurduğu TAV markasında 2017 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlendi. Özel girişimciliğinin yanı sıra özelleştirme kapsamındaki altyapı, enerji ve yatırım projeleri de gerçekleştiren Akın, iş dünyasındaki dinamizmini ve gayretini birçok dernek, vakıf ve meslek odası gibi gönüllü kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev alarak sivil toplum örgütlerine de taşıdı.

Hamdi Akın, 2000-2002 yılları arasında Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı, 1992- 2004 yılları arasında Metal Sanayiciler Sendikası (MESS) Ankara Bölgesi Temsilciler Kurulu Başkanlığı, 1998-2000 yılları arasında Türkiye Genç İş Adamları Derneği (TÜGİAD) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 1995-2001 yılları arasında Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu (TİSK) Yönetim Kurulu Üyeliği, 2008-2009 yılları arasında Türkiye Sanayici İş Adamları Derneği (TÜSİAD) Yönetim Kurulu Üyeliği ve Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı ve 2011-2018 yılları arasında Deniz Temiz Derneği'nin (TURMEPA) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini üstlendi. London School of Economics'de Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Akın, 1999 yılından bu yana Türkiye'ye iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları ve Eğitim Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ile Vakfın Onursal Başkanı ve Kayseri Abdullah Gül Üniversitesi Destekleme Vakfı Mütevelli Heyeti Başkan Vekili unvanlarını taşıyor. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Azası olarak görev yapmakta olan Hamdi Akın, aynı zamanda ana ortak konumundaki Akfen Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı ve Şirketimiz bağlı ortaklığı Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ile iştiraki Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanidir.

Pelin Akın Özalp – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

2010 yılında İngiltere’de Surrey Üniversitesi’nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına Deutsche Bank’ta başladı. Türkiye’ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışan Pelin Akın Özalp, 2012 yılında Akfen Holding’e Yönetim Kurulu üyesi olarak geçti. Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV’da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunan Pelin Akın Özalp’in, Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı’nın Genel Başkan Yardımcısı görevi de bulunuyor.

Pelin Akın Özalp, 2010’dan beri London School of Economics’de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü’nün Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütüyor. Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK) İspanyol İş Konseyi’nde, DEİK İngiliz İş Konseyi’nde, DEİK İrlanda İş Konseyi’nde ve DEİK ABD İş Konseyi’nde farklı çalışma gruplarında yer alan Pelin Akın Özalp’in Kamusal Politika ve Demokrasi Çalışmaları (PODEM), Aile İşletmeleri Derneği (TAİDER) ve Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) Genç Girişimciler Danışma Kurulu üyelikleri bulunuyor. Pelin Akın Özalp aynı zamanda Türkiye İş Kadınları Derneği (TİKAD), Yönetim Kurulunda Kadın Derneği (YKKD) ve Deniz Temiz Derneği (TURMEPA) Yönetim Kurulu Üyeliklerini yürütüyor. Halen Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini üstlenen Pelin Akın Özalp, aynı zamanda IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği, Akfen GYO, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO), ve Travelex Yönetim Kurulu Üyesi, Akfen GYO’da ise Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapıyor.

Selim Akın – Yönetim Kurulu Üyesi

2006 yılında İngiltere’nin Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü’nden mezun olan Selim Akın, aynı yıl Türkiye’ye döndükten sonra iş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı’nda başladı. Selim Akın, daha sonra Akfen Holding’in Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları’nda görev yaptı. Akın’ın görev aldığı başlıca projeler; Araç Muayene İstasyonları’nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı’nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding’in halka arz ve tahvil ihracı oldu.

Halen Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı ve Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapan Selim Akın, artık Akfen Holding’in CEO’luğunu da yürütecek. Türkiye Genç İşadamları Derneği yönetim Kurulu Başkanvekili ve Ticaret Komisyonu Başkanlığı görevini yürüten Selim Akın’ın, Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği (TÜSİAD) ve Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD) üyelikleri de bulunuyor. Akın aynı zamanda 2018 yılından bu yana DEİK temsilciliği görevini de üstleniyor.

Gündoğan Durak – Yönetim Kurulu Üyesi

2001 yılında Hacettepe Üniversitesi İİBF’den mezun olan Durak, iş hayatına aynı yıl Maliye Bakanlığı’nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2005 – 2008 yılları arasında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanı ve Maliye Bakanı Özel Danışmanı olarak çalışmalarını sürdürmüş, 2008-2009 yıllarında Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Grup Müdürü görevinde bulunmuştur. 2010-2011 yılları arasında University of Illinois’de Finans master programını tamamladıktan sonra Türkiye’ye dönmüş ve 2012 yılında Vergi Başmüfettişliğine atanmıştır. 2013 yılı Haziran ayında Deloitte Türkiye bünyesine katılmış ve 2017 yılının Ağustos ayına kadar Vergi Direktörü ve Vergi Ortağı unvanları ile Yeminli Mali Müşavirlik yapmıştır. Gündoğan Durak ABD Illinois eyaletine kayıtlı olarak CPA (Certified Public Accountant) unvanına sahiptir. Ayrıca CMA ve CGMA sertifikalarını elinde bulundurmaktadır. TÜSİAD Vergi Çalışma Grubu ile TÜSİAD Yatırım Ortamı Yuvarlak Masası üyesidir. Halen Akfen Holding A.Ş.’de Genel Müdür Yardımcısı – Mali İşler görevini sürdürmektedir.

Sıla Cılız İnanç – Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Cılız İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile altyapı, inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarında çalışmıştır. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır.

Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret, hak/imtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirleri dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin pay ve tahvil ihracı işlemlerinde yer almıştır. Şirket ve holding yapılanmaları ile ilgili çalışmıştır. Sıla Cılız İnanç, Akfen Holding A.Ş. ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

İrfan Erciyas – Yönetim Kurulu Üyesi

İrfan Erciyas, 1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü ile başlamış, buradaki görevini 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak sürdürmüştür.

2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır. Holding'te başta araç muayene istasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevlerde bulunmuştur.

Mart 2010 tarihinden bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevini sürdüren İrfan Erciyas, Akfen GYO da dahil olmak üzere Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği ile Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı yapmaktadır.

Oğuz Satıcı – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Oğuz Satıcı, 27.01.1965'te İstanbul'da doğmuştur. İlkokulu Reşitpaşa İlkokulu, orta öğrenimini Mahmutpaşa Ortaokulu'nda tamamladıktan sonra lise öğrenimine Kabataş Erkek Lisesi'nde devam etmiştir. İş hayatına, aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşta başlayan Oğuz Satıcı, başarılı bir biçimde şirketi büyütülmüştür. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) en genç Meclis Üyesi olmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir.

2001-2008 yılları arasında art arda üç dönem Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) Başkanlığı'nı üstlenmiştir. Başkanlık yaptığı dönemde Türkiye ihracatı tam %500 artmıştır.

Oğuz Satıcı, aynı zamanda 2001-2008 yılları arasında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu (YOİKK) Üyeliği yapmış, 2004-2009 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konseyi (YDK) Üyesi olmuştur.

Oğuz Satıcı, DEİK (Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu) Türkiye - Orta Amerika ve Karayipler İş Konseyi Başkanlığı görevini sürdürmektedir.

Oğuz Satıcı, halen Türk Eximbank'ta Yönetim Kurulu Üyesidir. Oğuz Satıcı, Washington International University'den işletme lisansına sahiptir.

Mehmet Bahattin Yücel – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1949 yılının Kasım ayında Nazilli’de dünyaya gelen Bahattin Yücel, Fatih Saraçhanebaşı İlkokulu (İstanbul), BakırköyKartaltepe İlkokulu, Konya Ereğli Lisesi, Kayseri Lisesi’nin ardından 1968 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi’nden mezun olmuştur. Kariyerine Kayhan Turizm (Hertz Rent a Car)’da başlayan Yücel, bu sırada da eğitimine İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Tarih Bölümünde devam ederek 1975 yılında mezun olmuştur. 1975-1982 yılları arasında Esin Turizm A.Ş. (Europcar) kurucu ortaklığı, 1979-1983 yılları arasında ise Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Genel Sekreterliği yapmıştır. 1982- 1991 yılları arasında, kurucu ortağı olduğu Ekin Turizm (Hertz Rent a Car)’de yöneticilik görevini sürdürmüştür. 1983-1987 yılları arasında Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Başkanlığı görevini yürüten Yücel, 1988-1989 yıllarında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü Turizm Bölümünde öğretim görevlisi olarak çalışmış, 1989-1991 yıllarında da yeniden Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Başkanı olmuştur. 1991-1995 yılları arasında TBMM 19.Dönem İstanbul Milletvekili seçilen Bahattin Yücel, 1991- 1994 yıllarında TBMM Bayındırlık, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Üyesi, 1995 yılında TBMM Faili Meçhul Cinayetleri Araştırma Komisyonu Üyesi, 1996 yılında TBMM Gazi Mahallesi Olayları Araştırma Komisyonu Üyesi olarak görevine devam etmiş, 1995 yılında TBMM 20.Dönem İstanbul Milletvekili olarak seçilmesinin ardından 1996-1997 yılları arasında (54. Hükümet) Turizm Bakanı olarak görev yapmıştır.

Aziz Ahmet Kacar – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi’nden mezun olan Aziz Ahmet Kacar, 1976 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.’da memur olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1988 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Fon Yönetimi kurucusu, 1988 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Bilgi İşlem Bankacı Grup Yöneticisi olarak görevine devam eden Kacar, daha sonra Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. bünyesinde ATM, banka kartı, çağrı merkezi, telefon bankacılığı, POS sistemleri, future 2001 insansız bankacılık, internet bankacılığı gibi yeni teknolojik sistemlerin kuruluşunu yapmıştır. 1994 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Başkent Şubesi Müdürlüğü ve ilk Finans Market Şubelerinin kuruluşunu yapmıştır.

1997 yılında ise Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı olmuştur. Mali İşler, Bilgi İşlem, Bireysel Krediler, Bireysel Bankacılık, Kredi Kartları, Kurumsal Finansman, Pazarlama gibi birçok departmandan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. Güneş Hayat (Vakıf Emeklilik) Genel Müdür Yardımcılığı, Takasbank Yönetim Kurulu Üyeliği, Bankalar Arası Kart Merkezi Yönetim Kurulu Üyeliği, Vakıfbank Muhtelif İştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği, TSKB Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür. 2003 yılında ise Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürü olarak atanmış ve 2005 yılının ilk yarısına kadar bu görevini sürdürmüştür.

2006 -2007 yılları arasında Ankara Sigorta A.Ş. ve Ankara Emeklilik A.Ş.’de CEO ve Yönetim Kurulu Üyeliği, 2007 – 2012 yılları arasında Kiler Holding A.Ş.’de CEO, Kiler GYO da dahil olmak üzere bağlı ortaklık ve iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Kacar, 2012 yılından bu yana bağımsız danışman olarak çalışmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

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

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

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

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

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

2021 yılı içerisinde Yönetim Kurulu tarafından toplam 39 adet karar alınmıştır. Tüm kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, 2021-2022 dönemi için toplam 1.000.000USD limitli "Yönetici Sorumluluk Sigortası" yaptırılmıştır.

Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğin 1.3.7'nci maddesi ile Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muamelelerin ifası hususunda Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine yetki verilmesi istemi 21.04.2021 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayından geçmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

Mevcut durumda, 21.04.2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 (üç)'ü bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere, Aday Gösterme Komitesi tarafından aday gösterilen toplam 9 (dokuz) kişi Yönetim Kuruluna 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiş olup Yönetim Kurulunun görev süresi 21.04.2024 tarihinde sona erecektir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

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

Bahse konu Yönetim İç Yönergesi ("İç Yönerge"), 13.01.2011 tarih ve 6102 sayılı TTK'nın 367 ve 371.maddeleri uyarınca; 30.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanmış ve 14.08.2020 tarihinde tescil edilerek 14.08.2020 tarih ve 10138 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İç Yönerge'de, Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları görev, yetki ve sorumlulukları açık bir şekilde düzenlenmektedir.

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

İç Yönerge çerçevesinde;

- **Sertac Fuad Karaağaoğlu**, 28.06.2024 tarihine kadar Genel Müdür
- **Yusuf Anıl**, 28.06.2024 tarihine kadar Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
- **Memduh Okyay Turan**, 28.06.2024 tarihine kadar Otel Operasyonlarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

2021 Yılı içinde sürdürülebilirlik çalışma grubu kurulmuş ve Yönetim Kurulu kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesine bağlanmıştır. Grubun çalışmaları tablo halinde 2021 3. Çeyrek faaliyet raporunda yer almış, SUCSR LTD. Şirketi ile kapsamlı bir rapor hazırlanmıştır. Rapor 2021 yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı

- **Mehmet Bahattin Yücel**, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

- **Pelin Akın Özalp**, Yönetim Kurulu Başkan Vekili
- **Gündoğan Durak**, Yönetim Kurulu Üyesi
- **Ayşegül Yılmaz**, Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kıdemli Finans Uzmanı

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

- **Aziz Ahmet Kacar**, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetimden Sorumlu Komitesi Üyeleri

- **Mehmet Bahattin Yücel**, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- **Oğuz Satıcı**, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı

- **Oğuz Satıcı**, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

- **Selim Akın**, Yönetim Kurulu Üyesi
- **İrfan Erciyas**, Yönetim Kurulu Üyesi

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Misyon

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

Vizyon

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

Stratejik Perspektif

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

- ▶ Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından "Accor" ile stratejik ortaklık,
- ▶ Ekonomik şehir otelciliği yatırımı,
- ▶ Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı,
- ▶ Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir nakit akışı ve kârlılık sağlayan varlık alımları ile büyüyen portföy
- ▶ Otellerin performansı ile artan kira geliri,
- ▶ Giderek azalan Net Borç / FAVÖK profili
- ▶ Daha güçlü bilanço ve gelir tablosu
- ▶ Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how,
- ▶ Varlıklar kiracılar tarafından işletildiğinden Şirket'in minimum personel ile çalışma kabiliyeti

Kurumsal Politika

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

Prensipler

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

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

Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ve Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ilgili, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/820571> bölümde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

5.6. Mali Haklar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde bağımsız üye olarak görev yapan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne üyelik zaman yatırımı ve gereklerini yerine getirebilmeleri için belirlenen bir miktarda ücret ödenmektedir. 2020 yılı faaliyetleri için yapılan 21.04.2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ayrı ayrı aylık net 7.500,00-TL ücret ödenmesine, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel Kurul tarafından karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince 21.04.2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurulu'nda Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" kapsamında yapılan ödemeler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmiştir.

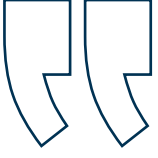
Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, lehlerine teminat verilmesi gibi işlemler söz konusu değildir.

Bölüm 7

Akfen GYO Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu

Ocak 2022





Genel Müdür Mesajı

Değerli Paydaşlarımız,

Akfen GYO olarak, sürdürülebilirliği faaliyetlerimizin merkezine nasıl yerleştirdiğimizi anlatan, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan 'Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'ne ilişkin uyumluluğumuzu da gösteren ilk raporumuzu yayınlamanın gururu ve mutluluğunu yaşamaktayız.

Akfen GYO olarak, iş dünyasının, sürdürülebilir büyüme ve Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'na ulaşma konusundaki rolün bilincindeyiz. Geliştirdiğimiz projelerde, Türkiye ve dünyada geçerli olan şartname, yönetmelik ve standartlara azami düzeyde uyumlu, doğal kaynakları koruyan ve enerji kullanımını azaltan, sürdürülebilirliği destekleyici yapı ve sistemler oluşturma amacındayız. Bu amaçla sürdürülebilirlik çalışmalarımızın en başında risk ve fırsat analizlerimizi tamamladık. Devamında paydaşlarımızın görüşleri doğrultusunda önceliklendirme analizimizi gerçekleştirerek faaliyetlerimizi öncelikli konular ekseninde gerçekleştirdik. Buradan yola çıkarak, sürdürülebilirlik yaklaşımımızı geliştirdik. Sürdürülebilirliğe bakış açımızı belirledikten sonra politikalarımızı ve hedeflerimizi oluşturduk ve bu doğrultuda çalışmalarımızı başlattık. Sürdürülebilirlik Politikamızı, Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile Uyum Politikamız olarak kurum kültürüne yerleştirmeyi hedefliyoruz.

Belirlediğimiz sürdürülebilirlik önceliklerimizi ve ilgili performansımızı sürekli olarak geliştirmeyi, gerek şirketimiz gerekse değer zincirimizde yürüttüğümüz uygulamalarla sürdürülebilirlik konusundaki bilinç ve farkındalığın sürekli olarak artırılmasını amaçlamaktayız.

Bu ilk Raporu'muz da Akfen GYO'nun sürdürülebilirliğe bakışı, politikaları, bu politikalara bağlı öncelikleri ve hedefleri ile gerçekleşen performansı paylaşılmaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan ilk Sürdürülebilirlik Raporumuza katkıda bulunan çalışanlarımız başta olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Sertac F. Karaağaoğlu / **Akfen GYO Genel Müdürü**



Akfen GYO ve Sürdürülebilirlik

Sürdürülebilirlik Öncelikleri ^{1 2}

Akfen GYO'nun 2021 yılında hem çalışanlar nezdinde hem de ilişki kurduğu paydaşlar dikkate alınarak sürdürülebilirlik konularının önceliklendirmesi Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun liderliğinde gerçekleştirilmiştir.

Sürdürülebilirliğin temel göstergeleri olan ekonomik, sosyal ve evrensel konular gözden geçirilerek Akfen GYO Yönetimi ile 17 potansiyel sürdürülebilirlik konusu belirlenmiştir.

Belirlenen sürdürülebilirlik konuları çerçevesinde hem iç hem de dış paydaşlarla –bugün ve gelecekte- hangi konuların sürdürülebilirlik performansını en çok etkilediğini ve bu nedenle en yüksek önceliğe sahip olması gerektiğini anlamak için online etki değerlendirilmesi anketi gerçekleştirilmiştir.

Anket gönderilen paydaşlara;

Akfen GYO'nun faaliyet gösterdiği sektörde sürdürülebilirlik konularının her birinin Akfen GYO'nun kurumsal başarısına etkisi sorgulanmıştır.

Online Anket yoluyla gerçekleştirilen çalışmaya 13 iç paydaş, 26 dış paydaş katılmıştır.

İç Paydaşlar belirlenirken tüm fonksiyonlardan katılım sağlanması hedeflenmiştir. Akfen İnşaat ve Akfen Holding paydaşları iç paydaşlar olarak değerlendirilmiştir.

Dış paydaşlar belirlenirken Akfen GYO'nun için stratejik öneme sahip paydaşlar dikkate alınmıştır.

Akfen GYO'nun yarattığı ekonomik, sosyal ve çevresel etkiler; çalışmaların tamamlanmasıyla birlikte belirlenen öncelikli sürdürülebilirlik konularının yarattığı riskler ve fırsatlar birlikte değerlendirilerek Akfen GYO'nun BM Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile uyumlu sürdürülebilirlik yaklaşımı belirlenmiştir.

13

Online anket
gönderilen iç
paydaş sayısı

26

Online anket
gönderilen dış
paydaş sayısı

7
93

¹ [Sosyal İlkeler, İlke 49] Sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini tüm paydaşların (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate alarak yürütür.

² [Kurumsal Yönetim İlkeleri, İlke 57] Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirleri alır. Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurur.

Akfen GYO ve Sürdürülebilirlik Yaklaşımı ^{3 4 5}

Akfen GYO bugüne dek ortaklığı kapsamındaki tüm projelerinin gerçekleştirildiği bölgelerdeki sosyal ve ekonomik yapıya katkı sağlamasını hedeflemiştir. Ayrıca bu iki ana katkının temelinde yer alacak şekilde, projelerin yapımı sürecinde ve işletmesi boyunca da ekolojik sistem ile uyumlu olmasının sağlanması Akfen GYO'nun önceliği olmuştur.

Akfen GYO, projelerinin yönetim ve yetkisi kapsamında ana sürdürülebilirlik politikaları ve hedeflerine uyumlu olmasına olanak sağlayacak bir yönetim anlayışına sahiptir.

Yönetimde Sürdürülebilirlik

BM.SKA 2, 4, 5, 8, 10 ve 17

Projelerin yapımı sürecinin yönetiminde bağlı kalınan temel ilkeler, bu projelerde çalışanların sağlığı ve güvenliği ile refahlarının artırılmasını odağa alacak şekilde etik bir kurumsal yönetişimin anlayışı ile eşitlikçi, kapsayıcı ve gelişen teknolojiye uygun olacak şekilde yapılmasına olanak sağlamaktadır.

Akfen GYO ortaklığındaki projelerin;

- Ana Kalite Politikası
- Sürdürülebilirlik Politikası
- Küresel İlkeler Sözleşmesi İle Uyumluluk Politikası
- İş Sürekliliği Politikası
- Kaynakların Verimli Kullanımı Politikası ve
- Bilgi Güvenliği Politikası
- Yatırımcı Memnuniyeti Politikası

prensiplerine bağlı kalınacak şekilde gerçekleştirildiğini takip etmektedir.



³ [Genel İlkeler, İlke 2] ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlarına uygun Ortaklık Stratejisini belirler. Ortaklık stratejisi ve ÇSY politikalarına uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirler ve kamuya açıklar.

⁴ [Genel İlkeler, İlke 10] Faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan hangileri ile ilişkili olduğu hakkında bilgi verir.

⁵ [Kurumsal Yönetim İlkeleri, İlke 56] Sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurur.

Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

BM.SKA 6, 7, 9, 13, 14, 15 ve 17

Akfen GYO ortaklığındaki tüm projelerde insani faaliyetlerin iklim değişikliğine olumsuz etkisini azaltacak ve gerçekleşen iklim değişikliğine karşı da uyumlu ve dirençli olacak şekilde gerçekleştirilmesine azami seviyece önem vermekte ve tüm iş hedeflerinin önceliğinde tutmaktadır.

Akfen GYO projelerinde;

- Ana Çevre Politikası
- Ana İklim Politikası
- Temel Emisyonlar Politikası
- Suyun Korunması Politikası
- Biyoçeşitliliğin Korunması Politikası ve
- Atık, Artık ve Geri Dönüşüm Politikası

prensiplerine ile uyumlu olan bir ortaklık yapısında faaliyetlerini gerçekleştirmektedir.



Faaliyette Sürdürülebilirlik

BM.SKA 4, 5, 8, 10 ve 17

Akfen GYO'nun değer yaratımının temelinde nitelikli istihdamı yer almaktadır. İstihdamın zemininde temel hak ve özgürlüklere değer veren adalet anlayışı yer almakta, çalışanların sağlık ve güvenliklerinin korunması ve kişisel yeteneklerinin geliştirilmesi esas oluşturmaktadır.

Akfen GYO ortaklık süreçlerine dahil olan tüm çalışanların temel haklarının ve refahlarının

- Temel İnsan Kaynakları Politikası
- İnsan Hakları Politikası
- Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası
- Adil Ücretlendirme Politikası
- İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası ve
- Çalışan Memnuniyeti Politikası

çerçevesinde güvence altına alınmasına öncelikli olarak dikkat etmekte, tüm değer zincirini oluşturan paydaşlarının, politikalarda belirtilmiş olan ilkelerin oluşturduğu ekosistemden eşitlikçi bir şekilde faydalanmalarına olanak sağlayacak kapsayıcı bir yönetim anlayışını benimsemektedir.



Sosyal Sürdürülebilirlik

BM.SKA 3, 8, 5, 10, 11 ve 17

Akfen GYO ortaklığında gerçekleşen tüm projelerin, topluma sosyal ve ekonomik açıdan değer katan bir anlayış ile gerçekleştirildiğinden emin olmaktadır.

Akfen GYO, etik bir yönetim anlayışı ile yönetilen, gezegenin kaynaklarını koruyan ve tüm paydaşlarını gözetten projelerinin

- İstihdama Katkı Politikası ve
- Vergilendirme Politikası

prensiplerine uygun şekilde tasarlanmasını gözetmekte ve projelerin bu prensipler ile uyumlu olacak şekilde planlanmasına önderlik etmektedir.



Akfen GYO ve Sürdürülebilirlik Politikası ^{6 7}

7
96

Akfen GYO'da Sürdürülebilirlik Politikası, Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile Uyum Politikası olarak oluşturuldu ve amaçlarla ilişkinin kurum kültürüne yerleşmesi hedeflendi. Bu kapsamda

Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile Uyumlu Sürdürülebilirlik Politikası:

İnsani Gelişim Hedefleri

BM.SKA 1, 2, 3, 4, 5 ve 6

Akfen GYO kurumsal olarak ve tüm çalışanları ile birlikte, faaliyetlerini gerçekleştirirken insan sağlığının korunmasına, cinsiyet eşitliğine dayalı eşitlikçi bir eğitim almasına ve temiz ve sağlıklı bir çevrede yaşamasına olanak sağlayacak şekilde davranmayı ilke edinmiştir.

Akfen GYO'nun araştırma, geliştirme ve yenilikçiliğe dayalı üretim anlayışı, insanlığın daha sürdürülebilir bir çevrede ve koşullarda yaşamasına yönelik olarak tüm çalışanları ile birlikte benimsenmiştir.



⁶ [Genel İlkeler, İlke 2] [Genel İlkeler, İlke 10] Faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan hangileri ile ilişkili olduğu hakkında bilgi verir.

⁷ [Kurumsal Yönetim İlkeleri, İlke 59] Sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üye olmak ve çalışmalara katkı sağlamak için çaba gösterir.

Refah Gelişimi ve Yaygınlaşması Hedefleri

BM.SKA 7, 8, 9, 10 ve 11

Akfen GYO, insanlığın, dünyanın tüm çevresel koşulları da korunarak, sürdürülebilir yaşam alanlarına sahip olabilmesi, ekonomik büyümesini, enerjinin korunmasını da sağlayacak yenilikçi bir iş ortamı altyapısında tesis edebilmesi için iş alanında faaliyet göstermektedir.

Akfen GYO'nun tüm çalışanları, bütün iş faaliyetlerini gerçekleştirirken, ayrımcılık yapmadan refahın insanlığın tüm bireylerine yaygınlaştırılması ilke hedefine bağlı olarak çalışmaktadır.



İklim ve Çevre Hedefleri

BM.SKA 12, 13, 14 ve 15

Akfen GYO, kendi iş alanında, tüm proje geliştirme süreçlerinde iklim eyleminin ve biyoçeşitliliğin korunmasının gereklerine bağlı olarak çalışmakta, tüm çalışanları ile birlikte, bu hedefe yönelik olarak geliştirmelerde bulunmaktadır.

Akfen GYO, hem kurumsal faaliyetlerin yürütülmesinde, hem de tedarikçilerini ve müşterilerini de kapsayacak şekilde, dış paydaşlarının eylemlerinde sorumlu üretim ve tüketim anlayışının yaygınlaşmasına olanak sağlayacak özendirici önlemleri almayı ilke edinmiştir.



Bariş ve Ortaklık Hedefleri

BM.SKA 16 ve 17

Akfen GYO, Etik Kodlarının korunması, insanlığın gelişimi, refahın yaygınlaştırılması ve gezegenin korunması hedeflerine yönelik olarak gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerde, kurum içi ve kurum dışında barışçıl bir ortamın tesis edilmesi ve bu hedeflere ulaşılabilmesi için hukukun uygun gördüğü şekilde ortaklıklar geliştirilmesi yönünde istekli bir çalışma anlayışına sahiptir.

Akfen GYO çalışanları, Etik Kodlara bağlı olmak kaydı ile küresel hedeflere ulaşılması için geliştirilen her türlü yasal platform ile tüzel ve gerçek kişiler ile işbirlikleri geliştirmek konusunda çalışmalar yürütürler.



Sürdürülebilirlik Yönetimi 8 9 10 11

Akfen GYO'da ÇSY politikaları, Yönetim Kurulu'na bağlı Kurumsal Yönetim Komitesi ve ana politikalar çerçevesinde oluşturulan Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından yürütülmektedir. Akfen GYO Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu, Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları, Yatırımcı İlişkileri Yönetimi ve Finans Uzmanı ve Hukuk Müşavirinden oluşmaktadır. Çalışma Grubu tüm sorumluluk alanlarını da içine alarak Akfen GYO Yönetim Kurulu ile iş birliği içerisinde hareket eder. Çalışma Grubu, faaliyetlerini yıllık faaliyet raporunun kamuya açıklanması öncesinde Yönetim Kuruluna ve Yönetim Kurulu Kurumsal Yönetim Komitesine raporlamaktadır.

Sürdürülebilir Çalışma Grubu tarafından, 2021 yılı içerisinde Yönetim Kurulu ve diğer ilgili yönetim kurullarının değerlendirmeleri, iç ve dış paydaşların görüşleri, risk ve fırsat analizlerinin çıktılarının değerlendirilmesi neticesinde çevresel, sosyal ve yönetişimsel politikaları belirlenmiş ve kurumsal sürdürülebilirlik kapsamındaki tüm çalışmalarını bu politikalarla göre yürütme kararı alınmıştır. Akfen GYO'da tüm politikalar Yönetim Kurulu seviyesinde onaylı olup 2022 yılı içerisinde Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun ilave politika veya prosedür ihtiyacı tekrar değerlendirilmeye alınacaktır.

Akfen GYO kurumsal sürdürülebilirlik çalışmalarını 4 ana yaklaşım konusu altında belirlemiş olduğu politikalar ile yürütmektedir.

Faaliyette Sürdürülebilirlik

- Temel İnsan Kaynakları Politikası
- İnsan Hakları Politikası
- Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası
- Adil Ücretlendirme Politikası
- İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası
- Çalışan Memnuniyeti Politikası

Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

- Ana Kalite Politikası
- Sürdürülebilirlik Politikası
- Küresel İlkeler Sözleşmesi ile Uyumluluk Politikası
- İş Sürekliliği Politikası
- Kaynakların Verimli Kullanımı Politikası
- Bilgi Güvenliği Politikası
- Yatırımcı Memnuniyeti

Yönetimde Sürdürülebilirlik

- Ana Çevre Politikası
- Ana İklim Politikası
- Temel Emisyonlar Politikası
- Suyun Korunması Politikası
- Biyoçeşitliliğin Korunması Politikası
- Atık, Artık ve Geri Dönüşüm Politikası

Sosyal Sürdürülebilirlik

- İstihdama Katkı Politikası
- Vergilendirme Politikası

AKFEN GYO'DA
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
POLİTİKALARI

⁸ [Genel İlkeler, İlke 1] Yönetim Kurulu ÇSY öncelikli konularını, risklerini ve fırsatlarını belirler ve buna uygun ÇSY politikalarını oluşturur. Söz konusu politikaların etkin bir biçimde uygulanması bakımından; Ortaklık içi yönerge, iş prosedürleri vs. hazırlanabilir. Bu politikalar için Yönetim Kurulu kararı alır ve kamuya açıklar.

⁹ [Genel İlkeler, İlke 3] ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteleri/birimleri belirler ve kamuya açıklar. Sorumlu komite/birim, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetleri yılda en az bir kez ve her halükarda Kurul'un ilgili düzenlemelerinde yıllık faaliyet raporlarının kamuya açıklanması için belirlenen azami süreler içerisinde kalacak şekilde Yönetim Kuruluna raporlar.

¹⁰ [Çevresel İlkeler, İlke 16] Çevre ve iklim değişikliği konusuyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumluyu, ilgili komiteleri ve görevlerini açıklar.

¹¹ [Kurumsal Yönetim İlkeleri, İlke 55] II-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olarak uyulması gereken Kurumsal Yönetim ilkeleri yanında tüm Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum sağlanması için azami çaba gösterir.

Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri 12 13 14 15

Akfen GYO'nun ÇSY politikalarına uyumlu kısa ve uzun vadeli hedef çalışmaları Genel Müdür'ün başkanlık yaptığı Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından 2021 yılı içerisinde tamamlanmış ve ana sürdürülebilirlik yaklaşımı olan Yönetimde Sürdürülebilirlik, Uyumlulukta Sürdürülebilirlik, Faaliyette Sürdürülebilirlik, Sosyal Sürdürülebilirlik başlıkları altında tüm kuruma duyurmuştur. Hedeflere ilişkin kilit performans göstergeleri ve aksiyon planları 2022 yılı içerisinde gerçekleştirilecek ve kamuoyu ile paylaşılacaktır.

Sürdürülebilirlik Konusu	Sürdürülebilirlik Hedefi
Yönetimde Sürdürülebilirlik	Sürdürülebilir gelir ve iş sürekliliği için konusunda uzman ve deneyimli kiracılar uzun süreli kira sözleşmeleri imzalanması
Yönetimde Sürdürülebilirlik	BM Küresel İlkeler Sözleşmesinin imzalanması
Yönetimde Sürdürülebilirlik	Hedeflere ilişkin kilit performans göstergeleri ve aksiyon planlarının oluşturulması
Yönetimde Sürdürülebilirlik	Hedeflere ilişkin kilit performans göstergeleri ve aksiyon planlarının oluşturulması
Yönetimde Sürdürülebilirlik	İş süreçlerinin dijital dönüşümüne yönelik planların hazırlanması
Yönetimde Sürdürülebilirlik	Müşteri (Kiracı) memnuniyet skorunun ölçümü ve geliştirilmesi
Yönetimde Sürdürülebilirlik	Risk ve Fırsat analizinin güncellenmesi
Yönetimde Sürdürülebilirlik	Etik iş anlayışı ve yeni sürdürülebilirlik yaklaşımının tüm değer zincirine aktarılması
Yönetimde Sürdürülebilirlik	Projelerde sürdürülebilir finansman kaynaklarının kullanılması
Uyumlulukta Sürdürülebilirlik	Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimine ilişkin performans verilerinin takip edilmesi
Uyumlulukta Sürdürülebilirlik	Çevresel bilgilerin açıklanacağı tüm zorunlu / gönüllü platformların belirlenmesi
Uyumlulukta Sürdürülebilirlik	Faaliyette bulunan bölgelerde çevre ile ilgili kamu çalışmalarına destek olunması
Faaliyette Sürdürülebilirlik	Kadın istihdamı oranının her seviye ve dönemde %40'ın üzerinde tutulması
Faaliyette Sürdürülebilirlik	Sosyal projelerde her yıl en az 2 projede ilgili STK'lar ile işbirliği yapılması
Faaliyette Sürdürülebilirlik	Çalışanların performans karnelerinde sürdürülebilirlik başlığı altında hedeflerinin olması
Faaliyette Sürdürülebilirlik	Gençlere yönelik eğitim projelerine destek verilmesi
Sosyal Sürdürülebilirlik	Faaliyet gösterilen bölgelerde yerel istihdamın takip edilmesi

¹² [Genel İlkeler, İlke 2] ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlarına uygun Ortaklık Stratejisini belirler. Ortaklık stratejisi ve ÇSY politikalarına uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirler ve kamuya açıklar.

¹³ [Çevresel İlkeler, İlke 25] Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirler ve bu hedefleri açıklar. Bu hedeflerin BM İklim Değişikliği Taraflar Konferansı'nın önerdiği şekilde Bilime Dayalı olarak belirlenmesi tavsiye edilir. Daha önce belirlediği hedeflere göre rapor yılında gerçekleşen ilerleme söz konusu ise konu hakkında bilgi verir.

¹⁴ [Çevresel İlkeler, İlke 17] Hedeflerin gerçekleştirilmesi de dâhil olmak üzere, çevresel konuların yönetimi için sunduğu teşvikleri açıklar.

¹⁵ [Genel İlkeler, İlke 4] Belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler doğrultusunda uygulama ve eylem planlarını oluşturur ve kamuya açıklar.

¹⁶ [Genel İlkeler, İlke 5] ÇSY Kilit Performans Göstergelerini (KPG) belirler ve yıllar bazında karşılaştırmalı olarak açıklar. Teyit edilebilir nitelikteki verilerin varlığı halinde, KPG'leri yerel ve uluslararası sektör karşılaştırmalarıyla birlikte sunar.

Paydaşlarla Sürdürülebilirlik İletişimi ^{17 18 19 20}

Akfen GYO, faaliyet alanı içerisinde ilişki kurması zorunlu olan tüm paydaşları ile gerekli iletişimi mümkün olan azami şekilde gerçekleştirmektedir. Paydaşların istek ve beklentilerini daha iyi yönetebilmek için kilit paydaşlar listelenmiş ve bu paydaş gruplarıyla iletişim platformları da belirlenmiştir.

Sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlere ilişkin; sürdürülebilirlik performansı, hedefler ve eylemlere ilişkin raporlama, Akfen GYO Faaliyet raporlarında açıklanmaktadır.

Ayrıca Kamuoyu Aydınlatma Platformu (KAP) bildirimleri özel durum açıklamaları, genel kurul bilgileri, izahname gibi açıklamalar ile tüm paydaşlarla düzenli olarak internet sitesinin (www.akfengyo.com.tr) “Yatırımcı İlişkileri” sekmesinden paylaşılmaktadır.

Akfen GYO özellikle kadınların toplumsal hayattaki ve iş hayatındaki konumlarının eşit duruma gelmesini, onlara istihdam yaratmayı sürdürülebilirlik hedeflerinden birisi olarak belirlemiştir. Bu kapsamda yürütülen faaliyetlere destek vermek amacıyla Yönetim Kurulu Başkan Vekili Pelin Akın Özalp TİKAD, YKKD ve TİKAV’da Yönetim Kurulu Üyesidir

Ayrıca, Sürdürülebilirlik Çalışma Grubunda yer alan iki kişi İş Dünyası ve Sürdürülebilirlik Kalkınma Derneği’nde (SKD Türkiye) aktif olarak faaliyetlere katılmakta ve Akfen GYO ile ilgili gelişmeleri paydaşlarına aktarmaktadır.

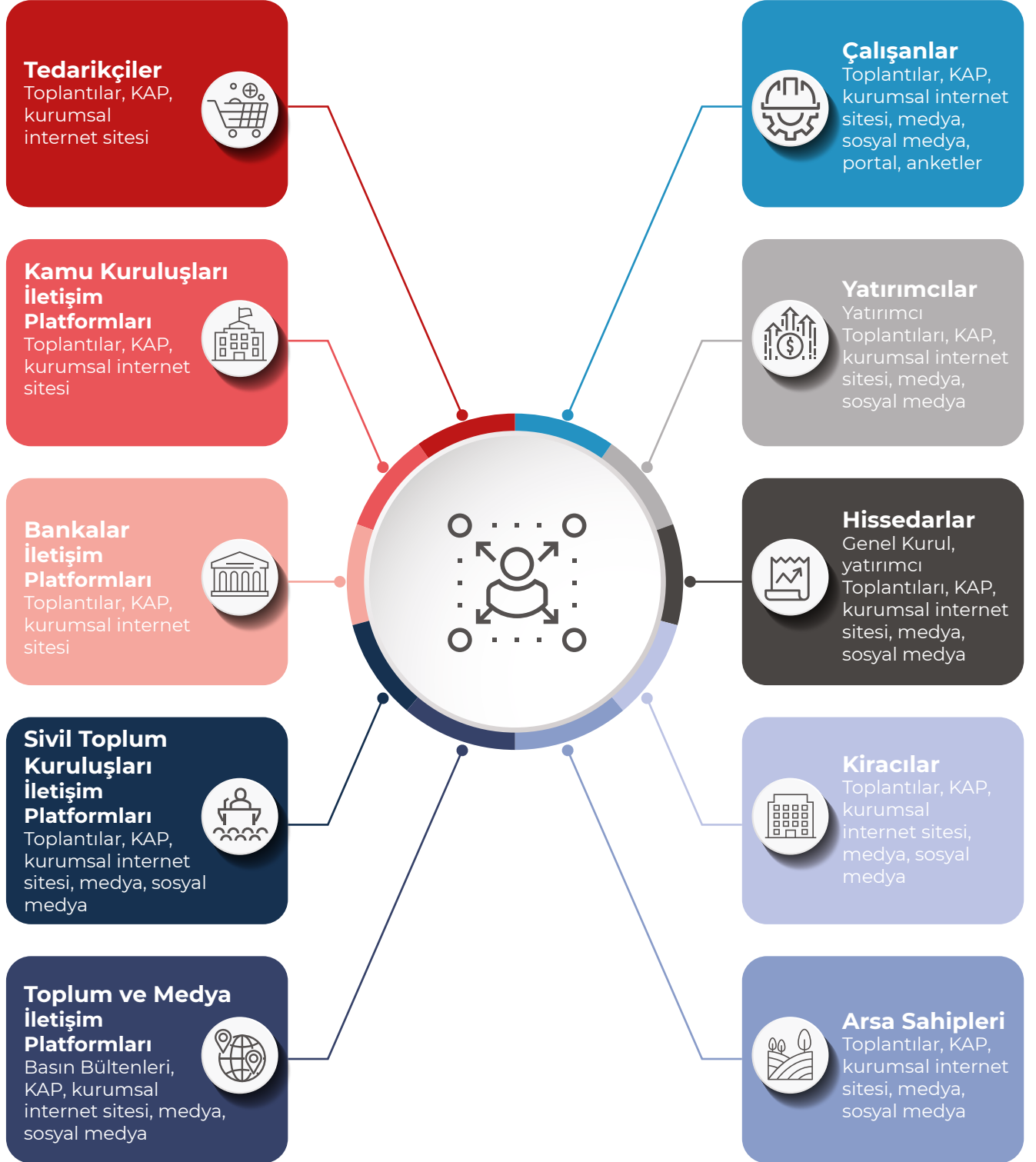
¹⁷ [Genel İlkeler, İlke 7] Sürdürülebilirlik performansını, hedeflerini ve eylemlerini yılda en az bir kez raporlar ve kamuya açıklar. Sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgileri faaliyet raporu kapsamında açıklar.

¹⁸ [Genel İlkeler, İlke 8] Paydaşlar için ortaklığın konumu, performansı ve gelişiminin anlaşılabilmesi açısından önemli nitelikteki bilgilerin, doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılması esastır. Ayrıntılı bilgi ve verileri kurumsal internet sitesinde ayrıca açıklayabilir, farklı paydaşların ihtiyaçlarını doğrudan karşılayan ayrı raporlar hazırlayabilir.

¹⁹ [Genel İlkeler, İlke 9] Şeffaflık ve güvenilirlik bakımından azami özen gösterir. Dengeli yaklaşım kapsamında açıklama ve raporlamalarda öncelikli konular hakkında her türlü gelişmeyi objektif bir biçimde açıklar.

²⁰ [Çevresel İlkeler, İlke 21] Çevresel konularda (sektörel, bölgesel, ulusal ve uluslararası) politika oluşturma süreçlerine dâhil olup olmadığını; çevre konusunda üyesi olduğu dernekler, ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşları ile yaptığı iş birliklerini ve varsa aldığı görevleri ve desteklediği faaliyetleri açıklar.

Akfen GYO Kilit Paydaşları İletişim Platformları



Yönetimde Sürdürülebilirlik

BM.SKA 2, 4, 5, 8, 10 ve 17

Projelerin yapımı sürecinin yönetiminde bağlı kalınan temel ilkeler, bu projelerde çalışanların sağlığı ve güvenliği ile refahlarının artırılmasını odağa alacak şekilde etik bir kurumsal yönetişimin anlayışı ile eşitlikçi, kapsayıcı ve gelişen teknolojiye uygun olacak şekilde yapılmasına olanak sağlamaktadır.

Akfen GYO ortaklığındaki projelerin;

- Ana Kalite Politikası
- Sürdürülebilirlik Politikası
- İş Sürekliliği Politikası
- Kaynakların Verimli Kullanımı Politikası ve
- Bilgi Güvenliği Politikası
- Yatırımcı Memnuniyeti Politikası

prensiplerine bağlı kalınacak şekilde gerçekleştirildiğini takip etmektedir.



Ana Kalite Politikası

Akfen GYO kalite politikası paydaşların memnuniyetiyle birlikte yasalara ve mevzuatlara uygunluğu, yüksek standartlı hizmeti, şeffaflığı, işin sürekliliğini kapsamaktadır.

- Sektörel kalite standartlarının gerekliliklerini yerine getirerek, uygun kalite yönetim sistemi kurulması, devamlılığının sağlanması tüm çalışanların sorumluluğudur.
- Kalite yönetim sistemi içerisinde, her çalışan görevi kapsamında sorumluluğa sahiptir.
- Hedeflenen ekonomik gelişim, iş sürekliliğinin sağlanması için ürün ve hizmet kalitesinin sürekli olarak iyileştirilmesi, uluslararası standartlara uyumlu bir hizmetin sunulması, adil ve şeffaf şekilde pazar şartlarında yer alınması kalite yönetiminin etkili ve sağlıklı yönetimi ile sağlanır.
- Teknolojik gelişmelerin yakından takip edilmesi, çalışanlarımızın düzenli olarak eğitilmesi operasyonlarımızın devamlılığı için önemlidir.
- Hizmetlerimizin nitelikleri ile ilgili müşterilerimizle açık ve şeffaf şekilde bilgi paylaşılır.

Kalite yönetim anlayışımızda, her seviyedeki durum düzenli olarak değerlendirilir, raporlanır ve kurum içerisinde ilgili birimlerle iletişimi yapılır.

Akfen GYO Sürdürülebilirlik Politikası

Akfen GYO'da Sürdürülebilirlik Politikası, Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile Uyum Politikası olarak oluşturuldu ve amaçlarla ilişkin kurum kültürüne yerleşmesi hedeflendi. Bu kapsamda

Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile Uyumlu Sürdürülebilirlik Politikası:

İnsani Gelişim Hedefleri

BM.SKA 1, 2, 3, 4 ve 5

Akfen GYO kurumsal olarak ve tüm çalışanları ile birlikte, faaliyetlerini gerçekleştirirken insan sağlığının korunmasına, cinsiyet eşitliğine dayalı eşitlikçi bir eğitim alınmasına ve temiz ve sağlıklı bir çevrede yaşanmasına olanak sağlayacak şekilde davranmayı ilke edinmiştir.

Akfen GYO'nun araştırma, geliştirme ve yenilikçiliğe dayalı faaliyet anlayışı, insanlığın daha sürdürülebilir bir çevrede ve koşullarda yaşamasına yönelik olarak tüm çalışanları ile birlikte benimsenmiştir.



Refah Gelişimi ve Yaygınlaşması Hedefleri

BM.SKA 7, 8, 9, 10 ve 11

Akfen GYO, insanlığın, dünyanın tüm çevresel koşulları da korunarak, sürdürülebilir yaşam alanlarına sahip olabilmesi, ekonomik büyümesini, enerjinin korunmasını da sağlayacak yenilikçi bir iş ortamı altyapısında tesis edebilmesine yönelik iş alanında faaliyet göstermektedir.

Akfen GYO'nun tüm çalışanları, bütün iş faaliyetlerini gerçekleştirirken, ayrımcılık yapmadan refahın insanlığın tüm bireylerine yaygınlaştırılması ilke hedefine bağlı olarak çalışmaktadır.



İklim ve Çevre Hedefleri

BM.SKA 12, 13, 14 ve 15

Akfen GYO, kendi iş alanında, tüm proje geliştirme süreçlerinde iklim eyleminin ve biyoçeşitliliğin korunmasının gereklerine bağlı olarak çalışmakta, tüm çalışanları ile birlikte, bu hedefe yönelik olarak geliştirmelerde bulunmaktadır.

Akfen GYO, kurumsal faaliyetlerin yürütülmesinde dış paydaşlarının eylemlerinde sorumlu üretim ve tüketim anlayışının yaygınlaşmasına olanak sağlayacak özendirici önlemleri almayı ilke edinmiştir.



Bariş ve Ortaklık Hedefleri

BM.SKA 16 ve 17

Akfen GYO, Etik Kodlarının korunması, insanlığın gelişimi, refahın yaygınlaştırılması ve gezegenin korunması hedeflerine yönelik olarak gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerde, kurum içi ve kurum dışında barişçil bir ortamın tesis edilmesi ve bu hedeflere ulaşılabilmesi için hukukun uygun gördüğü şekilde ortaklıklar geliştirilmesi yönünde istekli bir çalışma anlayışına sahiptir.

Akfen GYO çalışanları, Etik Kodlara bağlı olmak kaydı ile küresel hedeflere ulaşılması için geliştirilen her türlü yasal platform ile tüzelle ve gerçek kişiler ile işbirlikleri geliştirmek konusunda çalışmalar yürütürler.



Küresel İlkeler Sözleşmesi ile Uyumluluk Politikası 21 22

İnsan Hakları Yaklaşımı

İLKE 1: Akfen GYO, yerel ve küresel ölçekte, yasalarca belirlenen tüm kurallara, çerçeve metinlerine ve olumlu yönde uygulama ötesi politika belgelerine uygun olacak şekilde bir insan hakları yaklaşımı sergilemeyi uygun bulmaktadır.

İLKE 2: Akfen GYO, kurum içinde olduğu gibi tüm iş ortaklarında da aynı çerçeveye bağlı kalınacak şekilde insan hakları uygulamalarının bulunduğunu gözetir ve olanakları çerçevesinde takip eder.

Çalışma Standartlarının İyileştirilmesi

İLKE 3: Akfen GYO, çalışanlarının kurum ile her konu ve başlıkta müzakerelerini özgürce yapması anlayışını desteklemektedir.

İLKE 4: Akfen GYO kurum içinde ve hiçbir tedarikçisinde, çalışanların zorla çalıştırılmasına neden olacak bir uygulamanın yapılmasına veya geliştirilmesine izin vermez. Ayrıca uygulama dışı olarak çalışanların, münferiden yazılı veya sözel kararlar veya davranışlar ile zorla çalıştırılması olarak yorumlanabilecek uygulamalara maruz kalması da Etik Kodlar çerçevesinde kabul edilemez.

İLKE 5: Akfen GYO kurum bünyesinde ve diğer tüm iş ortakları ve tedarikçilerinde çocuk işçi çalıştırılmasına izin vermez. Akfen GYO, çocuk işçiliği tanımlaması için, faaliyette bulunduğu tüm coğrafyalardaki en yüksek standartları kendisine kriter alır ve diğer düşük standartlı bölgelerde de aynı standardı uygulamayı esas kabul eder.

İLKE 6: Akfen GYO, işe alım ve işe yerleştirme ve iş faaliyeti süreçlerinde her türlü ayrımcılığı reddeder. Hiç kimse cinsiyet, ırk, din, dil ve sair maddi ve manevi farklılığından dolayı ayrımcılığa tabi tutulamaz. Ayrımcılığı besleyecek mahiyette, çağrışım seviyesinde dahi olsa hiçbir uygulama ve davranış kabul edilemez.

²¹ [Sosyal İlkeler, İlke 53] İmzacısı veya üyesi olduğu uluslararası kuruluş veya ilkeleri (Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi (UNEP-FI), Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler (UNGC), Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri (UNPRI) vb.), benimsediği uluslararası prensipleri (Uluslararası Sermaye Piyasası Birliği (ICMA) Yeşil/Sürdürülebilir Tahvil Prensipleri gibi) kamuya açıklar.

²² [Kurumsal Yönetim İlkeleri, İlke 59] Sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üye olmak ve çalışmalara katkı sağlamak için çaba gösterir.

Çevre Politikasına Bağlılık



İLKE 7: Akfen GYO tüm faaliyetlerinde, çalışanlarının çevre sorunlarına karşı duyarlı kararlar almasını destekler. Çevresel etkileri olacak şekilde tüm kararların alınması süreçlerinde, bölgeden ve faaliyet konusundan bağımsız olarak, çevresel etkiye öncelik tanıyacak şekilde karara alınması yönünde çalışan inisiyatifinin geliştirilmesi desteklenir ve bu çerçevede alınan kararlara öncelik tanınır.

İLKE 8: Akfen GYO gerek kurumsal olarak, gerekse de kurumu temsilen çalışanların bireysel katıldığı her türlü iş faaliyeti ve platformunda çevresel sorumluluğu arttıracak ve destekleyecek şekilde bir anlayışın sergilenmesine azami önem verir.

İLKE 9: Akfen GYO, daha yaşanabilir bir dünyanın tesisi için, çevre dostu teknolojilerin geliştirilmesi yönünde kurumsal bir kararlılığa sahiptir. Aynı şekilde tüm çalışanları ile birlikte faaliyetlerinin her aşamasında çevre dostu uygulamaların geliştirilmesine olanak sağlayacak her türlü kolaylaştırıcılık ile çalışan katılımı desteklenir.

Yolsuzluk ile Mücadele ^{24 25}



İLKE 10: Akfen GYO, genel olarak küresel anlayış ve kabuller ile faaliyette bulunduğu tüm coğrafyaların özel yasaları ve kültürel kodları çerçevesinde yolsuzluk olarak yorumlanabilecek uygulama ve davranışlardan sakınmayı ilke edinmiştir. Rüşvet, imtiyaz sağlama, gücü kötüye kullanma, ayrımcılık ve çıkar çatışması olarak yorumlanabilecek her türlü talep raporlanarak reddedilir ve bu tür uygulamalara kurum içinden tevessül edilmesi istisnasız olarak sözleşme feshine varacak şekilde uygulamalar ile önlenir.

²³ [Sosyal İlkeler, İlke 46] Etik politikası oluşturur (iş, çalışma etiği, uyum süreçleri, reklam ve pazarlama etiği, açık bilgilendirme vb. çalışmaları dâhil) ve kamuya açıklar.

²⁴ [Kurumsal Yönetim İlkeleri, İlke 60] Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile vergisel açıdan dürüstlük ilkesine yönelik politika ve programlarını açıklar.

İş Sürekliliği Politikası

Sürdürülebilir hizmetin tüm aşamalarını iş yapış biçimi olarak benimseyen Akfen GYO, iş sürekliliğini sağlamak konusunda ulusal ve uluslararası standartlar, uygulamalar, yasal düzenlemeleri dikkate alarak disipline olmaktadır.

- İş Sürekliliği Yönetim Sistemi kapsamında tüm iş faaliyetlerinde oluşabilecek riskler belirlenerek, risk analizleri yapılarak gerekli düzenlemeler ve tedbirler alınır.
- Kontrol dışında oluşabilecek durumları en az etki ya da etkilenmeden devamlılığın sağlanması için iş faaliyetlerinde gerekli altyapı hazırlanır.
- Kriz ve acil durum yönetimi merkezi olarak koordine edilir.
- İş sürekliliğini sağlamak için planlamalar, eğitimler, testler ve tatbikatlar yapılır. Elde edilen veriler raporlanır.
- Çalışanların sağlığı ve can güvenliği önceliklidir ve olası bir durumda çalışma ortamının şartları sağlıklı ve güvenli kılınmadan iş faaliyetleri başlamaz.
- Üretim süreçlerimiz içerisindeki yenilikçi çalışmaların toplam gelir içerisinde payının belirlenmesi, çalışmaların devamlılığının gözetilmesi yenilikçilik çalışmalarımızın temelini oluşturur.

7
106

Kaynakların Verimli Kullanımı Politikası

Küresel ölçekte çevresel sorunların en temelde doğal kaynakların verimli ve doğru kullanılmamasından kaynaklandığının farkındayız.

Bu sebeple;

- Yönetimimizde olan tüm süreçlerde hammadde, enerji, su verimliliğini dikkate alarak kaynaklarımızı tasarruflu kullanmaya özen gösterilir.
- Kaynak Verimliliği anlayışı çerçevesinde ihtiyaç ve risk analizi yapılarak; sınırlı ve tükenebilir olan kaynakların daha verimli kullanılması sağlanmaktadır.
- Hizmetimizi gerçekleştirebilmemizin en önemli unsuru olan gezegenin ve suyun verimli kullanılması için teknolojik altyapıyla birlikte bilinçlendirme çalışmaları yapılır.
- Yönetimimiz kapsamında projelerimizin girdilerinin, eksiksiz ve tam kullanılarak israf edilmesi önlenmektedir.
- Akfen GYO, projelerin artık ve atıklarını geri dönüşüm sistemi içerisinde değerlendirmenin yanı sıra, projelerin geri dönüşüme uygun şekilde yapılarak döngüsel ekonominin bir girdisi olmasını önemsemektedir.

Bilgi Güvenliği Politikası ²⁵

Bu politika, Akfen GYO'nun bilgi teknolojileri altyapısını kullanmakta olan tüm birimleri, üçüncü taraf olarak bilgi sistemlerine erişen kullanıcıları ve bilgi sistemlerine teknik destek sağlamakta olan hizmet, yazılım veya donanım sağlayıcılarını da kapsamaktadır.

²⁵ [Sosyal İlkeler, İlke 45] Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikalarını oluşturur ve kamuya açıklar.

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (K.V.K.K) ve ilgili diğer mevzuat kapsamında çalışanlara, müşterilere, ziyaretçilere, tedarikçilere, iş ortaklarına ve ilgili diğer üçüncü şahıslara ait kişisel bilgilerin toplanması, işlenmesi, korunması ve imhası konusunda gerekli olan tüm sorumlulukları karşılanmaktadır.

Buna göre;

- Bilgi güvenliği sistemi sektörel standartlara uyumlu şekilde yapılandırılır.
- Tüm paydaş şartlarına ve yasal yükümlülüklerle uyum sağlanır.
- Yatırımcılara, tedarikçi, iş ortaklarına ait her türlü bilgi varlığının gizlilik, erişilebilirlik ve bütünlükleri üzerindeki risklerin farkında olarak bu riskler yönetilir.
- Dâhil olunan tüm anlaşmalardan doğan yükümlülüklerin karşılanması, iç ve dış paydaşların bilgi güvenliği gereksinimlerinin sağlanması, ulusal, uluslararası ve sektörel düzenlemelere uyumluluk, yasal ve ilgili mevzuat gerekliliklerinin yerine getirilmesi sorumluluklar arasındadır.
- Bilgi güvenliği sisteminin sürekli iyileştirilmesi sağlanır, bu çalışmalar yönetim tarafından gözden geçirilir.
- Bilgi Güvenliği Politikasında yer alan tüm unsurların sorumluluğu dâhilinde olduğunu taahhüt eder.
- Personel yasal düzenleme ve gerekli uygulamalarla uyum hakkında bilgilendirilir.

Yatırımcı Memnuniyeti Politikası ²⁶

7
107

Akfen GYO'da, "Yatırımcı Memnuniyeti" anlayışı; yatırımcılara ve kiracılara yaşatılan deneyimin sürekli daha iyiye gitmesi ve sunduğumuz değer in sürekli artırılmasıdır.

Akfen GYO, Yatırımcı Memnuniyeti Politikası çerçevesinde;

- Yatırımcı bilgilendirmelerini zamanında tam ve kapsamlı bir şekilde yapmayı,
- Gerek Genel Kurullarda, gerekse tüm zamanlarda yazılı ve sözlü olarak gelen yatırımcı bilgi taleplerini tam cevaplamayı,
- Yatırımcı şikayeti olması durumunda gerekli aksiyonu 24 saat içinde alıp bilgilendirme yapmayı,
- Geri bildirimlerini alma kanallarını sürekli geliştirmeyi,
- Yatırımcıların geri bildirimlerini yasal mevzuat çerçevesinde adil, tarafsızca ve objektif olarak değerlendirmeyi,
- Yatırımcıların talep, şikâyet ve önerilerini açıklık, erişilebilirlik, bütünlük, duyarlılık prensipleri içinde "Yatırımcı bilgilerinin gizliliği" ilkesine sadık kalarak ele almayı,
- Yatırımcılarla karşılıklı değer yaratan, uzun vadeli ve sürekliliği olan iş birliği kurmayı.
- Etik kurallar, temel değerlerimiz ve yatırımcılarımıza söz verdiğimiz şartlar ile uyumlu olarak, faaliyetlerimiz kapsamında yer alan standartlara ve yasal mevzuatlara uygun bir şekilde ürün ve hizmet sunmayı taahhüt eder.

²⁶ [Sosyal İlkeler, İlke 46] Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenler ve kamuya açıklar.

Akfen GYO'da Etik İş Anlayışı ^{27 28}

Etik İlkeler ve Standartlar Belgesi

Temel İlkeler ve Uyumluluk

Kapsayıcılık

Akfen GYO Etik Kodları tüm Akfen GYO çalışanları için geçerlidir. Etik Kodlar Akfen GYO'nun tüm faaliyetleri kurum yönetimi, çalışanları ve süreli olarak sözleşmeli iş ortakları için bağlı kalınacak temel iş yapma anlayışını ve kriterlerini oluşturmaktadır.

Akfen GYO'nun süresiz ve süreli tüm sözleşmelerinde yer alan maddelerin Etik Kodlar ile uyumlu olarak belirlenmesi ilke edinilmiştir. Akfen GYO'nun sözleşmede tedarikçi taraf olduğu ve Etik Kodları içermeyen sözleşmelerde ise, Akfen GYO kendi uygulamalarını yine bu Etik Kodlara bağlı olarak sürdüreceğini beyan etmektedir.

Dürüstlük ve Sorumluluk

Akfen GYO, tüm süreçlerinde ve tüm paydaşları ile dürüstlük temelinde bir ilişki kurmaktadır. Akfen GYO tüm faaliyetleri ve süreçlerinde gerek kurum içi gerekse de kurum dışı ilişkilerinde, söz konusu faaliyet ve süreç ile ilgili olarak amaç ve hedefleri ve faaliyet ve süreç boyunca takip edilecek yolu açıklıkla ve dürüstlikle paylaşmayı ilke edinmiştir.

Akfen GYO tüm iş faaliyetlerinin sorumluluğunu taşımaktadır. Kurum içi ve kurum dışı faaliyetlerde Etik Kodlara aykırı davranışların gerçekleşmesi halinde Akfen GYO hukuk çerçevesinde gerekli önlemleri alacağını, kendisinden kaynaklanan uygunsuzlukların ise sorumluluğunu üstleneceğini kabul etmektedir.

Saygı ve Adalet

Akfen GYO'nun tüm faaliyetlerinde, bu faaliyetlerde yer alan her türlü gerçek ve tüzel kişinin, herhangi bir ayrımcılıkta bulunmaksızın, karşılıklı saygı temelinde iş ilişkisinde bulunması esastır. Akfen GYO'nun saygı anlayışı, üstünlük ve üstün görme kavramlarını içermemekte, eşitlikçi bir saygı anlayışını ifade etmektedir.

Akfen GYO, çeşitli coğrafyalarda faaliyetleri bulunan küresel ölçekte bir tüzel kişiliktir. Akfen GYO, faaliyetlerini gerçekleştirirken, bulunduğu ülkelerin hukuk sistemine bağlı kalacağını, öncelikle küresel sözleşmelerin ve yerel hukukun üstünlüğünü tanıdığını ve buna göre çalışacağını beyan eder.

Kurum İçi Etik Kodlar

Bireysel Sorumluluk Anlayışı

Tüm fonksiyonlarda ve tüm seviyelerdeki Akfen GYO çalışanları, profesyonel kimlikleri ile kurumun kurumsal temsilcisi konumundadır. Tüm çalışanların yazılı ve sözlü beyanları ile davranışları Akfen GYO'nun kurumsal itibarı ile doğrudan veya dolaylı olarak ilişkilidir.

Akfen GYO çalışanları küresel kabuller çerçevesinde belirlenmiş olan Etik Kodlara göre hareket etmeyi prensipte kabul etmektedir. Tüm çalışanlar, her türlü davranışlarının, kurumsal itibara ve iş paydaşlarına olan etkisi olduğunu

²⁷ [Sosyal İlkeler, İlke 46] Etik politikası oluşturur (iş, çalışma etiği, uyum süreçleri, reklam ve pazarlama etiği, açık bilgilendirme vb. çalışmaları dâhil) ve kamuya açıklar.

²⁸ [Kurumsal Yönetim İlkeleri, İlke 60] Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile vergisel açıdan dürüstlük ilkesine yönelik politika ve programlarını açıklar.

bilir ve buna göre davranmayı tercih ederler. Çalışanlar bu konuda herhangi bir tereddüt duydukları halde, kurum içinde pozisyonlarından bağımsız olarak herkese başvurabilir ve özgürce ve kişisel gizliliklerinin korunmasını talep edecek şekilde görüş alabilir.

İnsanlara Saygı Duyma

Akfen GYO'da her fonksiyon ve pozisyondaki kişiye ve iş ilişkisi içinde bulunan kurum dışı herkese öncelikle insan olarak saygı duyulması esastır. Saygı, Akfen GYO'nun insani ve kişisel gelişime değer verilen, fırsat eşitliğinin sağlandığı, çalışan memnuniyetinin öncelikli olduğu bir çalışma ortamı yaratılması çabasının temelini oluşturmaktadır. Herkes tüm maddi ve sözel iletişim ve ilişkilerinde saygı ilkesine bağlı olacağını kabul ve beyan eder.

Emniyet, Sağlık ve Çevre

Akfen GYO'da insan sağlığı ve güvenliği ile çevresel uyumluluk ve çevrenin korunması ilkeleri üretim anlayışının öncesinde dikkate alınan bir konudur. Hiçbir iş kararı insan ve çevre sağlığı ve güvenliğini tehdit edecek şekilde alınamaz. Çalışma ortamından başlayarak, tüm çalışanların ve dış paydaşların güvenli ve sağlıklı bir çevrede yaşayabilmesi için, gerekli tüm önlemler kurumsal ve bireysel inisiyatif seviyesinde alınabilir.

Bilginin Korunması ve Gizlilik

Tüm çalışanlar ve içsel bilgiye sahip paydaşlar Akfen GYO ile ilgili ve kamuoyuna açıklanması için yazılı olarak onay verilmemiş olan her türlü bilgiyi korumakla yükümlüdür.

Çalışanlar, hukuken de çerçevesi çizilmiş olduğu halde, Akfen GYO tarafından kurumsal ticari sırlar olarak kabul edilmiş olan; çalışanların ve kiracılarının tüzel/gerçek özlük bilgileri ile her türlü pazar bilgisini ve stratejisini gizli tutmayı temel ilke edinmiştir. Bu bilgiler amacı ve platformu ne olursa olsun, kısmen dahi paylaşılamaz.

Çalışanların kurumsal veya bireysel olarak şirketi temsil ettiği durumlarda, tüm seviyelerdeki çalışanların kurumsal sırları veya bir bölümünü açıklaması talebi gelmesi halinde, bu talep kurum içi yetkili organlara başvurmaksızın karşılanamaz.

Uygunsuzlukların Bildirilmesi

Tüm çalışanlar Etik Kodlara uygun olmadığını düşündükleri uygulamaları raporlayarak yetkili organlara bildirmek hakkına sahiptir. Etik Kodlara aykırı bir durumun bildirilmesi halinde, bildirimde bulunanın kişisel bilgilerinin saklı tutulması ve tüm haklarının savunulması esastır ve güvence altına alınmıştır.

Kurum Dışı Etik Kodlar

Kurumsal Vatandaşlık

Akfen GYO çalışanlarının bireysel olarak Şirketi temsil ettikleri durumlarda, içinde bulunduğu coğrafyanın doğal olarak kurumsal vatandaşı statüsündedir. Kurumsal vatandaşlık gereği olarak, içinde bulunan coğrafyanın ekonomik, sosyal ve çevresel gelişimini destekleyecek mahiyette çalışmaların önerilmesi ve uygulanması özendirilir ve desteklenir.

Akfen GYO'nun her türlü kurumsal sosyal sorumluluk uygulaması, her seviyeden çalışanının yetkinlik ve yeterlilikleri çerçevesinde gönüllü katılımına açıktır. Bir kurumsal vatandaş olarak Akfen GYO, tüm çalışanlarının kurum dışı projeler de dahil olmak üzere, bireysel gönüllülük faaliyetlerini de olanakları çerçevesinde destekler.

İş Ortakları ile İlişkiler

Başta mal ve hizmet tedarikçileri olmak üzere, iş alanında ve dışında faaliyet gösteren birlikler, dernekler ve sair kuruluşlar ile ilişkilerde adalet, açıklık ve şeffaflık anlayışları esastır.

Adil rekabeti engelleyecek şekilde tedarikçilere imtiyaz sağlayacak, çıkar çatışmasına neden olabilecek her türlü ilişki tipi ve uygulamadan kaçınılması esastır. Aynı şekilde kurumsal iş alanı içinde yer alan birlikler ile bu alana yönelik ilgisi ve faaliyetleri bulunan sivil toplum kuruluşları da dahil olmak üzere tüzel/gerçek kişiler ile ilişkilerde de açıklık ilkesine bağlılık esastır.

Kiracılar ile İlişkiler

Akfen GYO tüm ürün ve hizmetlerinden yararlanan tüzel/gerçek kişiler ile adil, hukuka bağlı, açıklık ve saydamlık ilkelerine bağlı bir iş ilişkisi kurmaya dikkat eder. Kurum veya çalışanlarının ayrımcılık olarak yorumlanabilecek uygulamalardan uzak durması ve hizmet sunumunu eşitlikçi ve değer katacak mahiyette gerçekleştirmesi temel ilkedir.

Kiracıların tüm çevresi ile birlikte sağlığı ve güvenliğinin korunması ve geliştirilmesine olanak sağlayacak çalışmaların yapılması ve bu çalışmalar konusunda kiracının bilgilendirilmesi; sağlığı ve güvenliği tehdit edecek unsurların tespiti halinde kiracının bu konuda bilgilendirilmesi esastır.

Rekabet Anlayışı

Akfen GYO, tüm çalışanları ile birlikte ana iş kolu başta olmak üzere, tüm faaliyetlerinde ve iş ortakları ile ilişkilerinde adil rekabete anlayışını benimser ve destekler. Gerek kendi iş alanı gerekse de hizmet aldığı ve verdiği iş alanlarında ve sektörlerde, haksız rekabete neden olabilecek uygulamalara karşı duruş sergiler ve gerektiğinde önlemler alır.

Hukukun izin verdiği rekabet avantajları ötesinde, tekelleşmeye, rakipler ile anlaşarak pazarda dengesizlik oluşmasına, gücün ve rekabet avantajının kötüye kullanılmasına neden olacak uygulamalar kabul edilemez.

Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

Akfen GYO ortaklığındaki tüm projelerde insani faaliyetlerin iklim değişikliğine olumsuz etkisini azaltacak ve gerçekleşen iklim değişikliğine karşı da uyumlu ve dirençli olacak şekilde gerçekleştirilmesine azami seviyeye önem vermekte ve tüm iş hedeflerinin önceliğinde tutmaktadır.

Akfen GYO projelerinde;

- ▶ Ana Çevre Politikası
- ▶ Ana İklim Politikası
- ▶ Temel Emisyonlar Politikası
- ▶ Suyun Korunması Politikası
- ▶ Biyoçeşitliliğin Korunması Politikası ve
- ▶ Atık, Artık ve Geri Dönüşüm Politikası

prensiplerine ile uyumlu olan bir ortaklık yapısında faaliyetlerini gerçekleştirmektedir.

Akfen GYO Gezegen Politikaları ^{29 30 31}

Ana Çevre Politikası

Çevreye saygı, kurumsal değerler içerisinde yer almaktadır. Operasyonların tüm süreçleri planlanırken ve uygulanırken çevreye etkisi değerlendirilir ve gerekli planlama, tedbirler alınır. Çevre ile ilgili düzenlemeler uluslararası anlaşmalar ve standartlar göre belirlenir ve disipline edilir.

Akfen GYO'nun çevre öncelikleri içerisinde;

- Tüm değer zincirinin çevreye saygıyı sahiplenmesi ve gereken düzenlemeleri yapması ve tedarikçilerin bilgilendirilmesi
- Çevresel risklerin azaltılması, kaynakların yönetilmesi ve verimliliğinin sağlanması, yatırımların maliyetlerinin azaltılmasına olanak veren çevresel değerlendirme sisteminin uygulanması
- Çevre ile ilgili stratejik önceliklerin ve konuların belirlenmesi, periyodik olarak güncellenmesi
- Çalışanların ve tedarikçilerin eğitilmesi
- Doğrulanabilir, gerçek çevresel hedeflerin belirlenmesi
- Uluslararası ve ulusal çevre standartlarına uyumluluk ve girişimlere katılım
- Operasyonların yer aldığı ülkelerdeki çevre yasa ve mevzuatlarına uyum gösterilmesi
- Sorumlu üretim ve tüketim dengesinin kurulması
- Sürdürülebilir ve sorumlu çevreye katkıda bulunacak enerji ihtiyaçların karşılanması, yeni teknolojiler, inovatif ve eko verimli uygulamalarla değer yaratılması
- Proje geliştirme süreçlerinde çevresel risklerin tespit edilmesi, sürekli ve düzenli olarak izlenmesi, ölçümlenmesi ve rapor edilmesi
- Risklerin azaltılması ve olumsuz çevre etkilerinin en aza indirilmesi, yok edilmesi
- Su, hava, toprak, biyoçeşitliliğin korunması, enerjinin verimli ve tasarruflu kullanılması, emisyonların azaltılması, atık ve artık yönetimi, kaynak verimliliği, kimyasal atık yönetimi için düzenlemelerin yapılması, tedbirlerin alınması
- Su, hava, toprak, biyoçeşitlilik, enerji verimliliği, emisyonlarla, atık ve artık, kaynak verimliliği, kimyasal atıklarla ilgili alt politikalarla çevre politikasının desteklenmesi
- Akfen GYO'nun bulunduğu bölgelerde çevre ile ilgili kamu çalışmalarına destek olunması

yer almaktadır.

²⁹ [Çevresel İlkeler, İlke 13] Çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını açıklar.

³⁰ [Çevresel İlkeler, İlke 14] Çevre ile ilgili kanun ve ilgili diğer düzenlemelere uyum sağlar ve bunları açıklar.

³¹ [Çevresel İlkeler, İlke 15] Sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında hazırlanacak raporda yer verilecek çevresel raporun sınırı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, veri toplama süreci ve raporlama koşulları ile ilgili kısıtları açıklar.

Ana İklim Politikası ³²

Gayrimenkul sektörünün bir unsuru olarak, tüm iş süreçlerinde iklim değişkenliği konusunda çözümler oluşturan, farkındalık yaratmaya odaklanan bir kurumsal kültür oluşturulur ve devamlılığı sağlanır.

Akfen GYO bu çerçevede;

- ▶ Sürdürülebilir bir geleceğe proaktif bir şekilde katkıda bulunmak için iklim değişkenliği kapsamında yer alan tüm konularla ilgili politikaları doğrultusunda gerçekçi çözümler üretmeye kararlıdır.
- ▶ İklim değişkenliği konusunda başta çalışanlar ve, tedarikçiler olmak üzere tüm paydaşlarda farkındalık oluşturmak için çalışmalar yapılır.
- ▶ Ekonomik, sosyal refahın sağlanması ve devamlılığı için iklim değişkenliği konusunda gerek sektörel gerek kurumsal olarak her türlü görev sorumluluk olarak algılanır.
- ▶ Belirlenen hedeflerin ve eylemlerin iklim değişkenliği konusundaki uluslararası standartlarla uyumlu ve destekler nitelikte olması esas alınır.

Temel Emisyonlar Politikası ^{33 34}

Paris Anlaşması, 2050 yılına kadar net sıfır emisyona ulaşmak için küresel bir hedef belirledi. İklim değişikliğinin olumsuz etkilerinden kaçınmak istiyorsak, küresel ortalama sıcaklık artışını 1,5°C'de sınırlandırmak zorundayız. İnsanlık olarak ise nihai hedefimiz 2050'ye kadar net sıfır emisyonlu bir dünyaya doğru hızla ilerlenmesi olmalıdır.

Akfen GYO bu doğrultuda projelerinde yönetimi ve yetkisi kapsamında;

- ▶ Proje üretiminde enerji verimliliği, kaynak verimliliğinin dikkate alınması
- ▶ Üretimde yenilikçilik anlayışın korunması
- ▶ Geri dönüştürülebilir malzemeler kullanılması
- ▶ Atık ve artık verimliliği çalışmalarının yapılması
- ▶ Operasyonların bulunduğu bölgelerde ağaçlandırma çalışmaları yapılması
- ▶ Ağaçlandırma ile ilgili sivil toplum kuruluşlarının desteklenmesi
- ▶ Çalışanlar ve tedarik zincirine yönelik bilgilendirme çalışmaları yapılması
- ▶ Kiracılarına bilgilendirme yapılması
- ▶ Sera gazı emisyonu hedeflerine katkı sağlayacak tedarikçilerle çalışılması
- ▶ Lojistik operasyonun düzenlenmesinde emisyon oluşumunun dikkate alınması ve mümkün olduğunca yerel üreticilerle çalışılması
- ▶ Düşük karbonlu bir ekonomiye geçiş için döngüsel ekonomi iş süreçlerinin içerisinde yer alınması
- ▶ 2030 yılına kadar karbon pozitif hedefe ulaşmak için tüm operasyon süreçlerinin uluslararası standartlara göre disipline edilmesi

³² [Çevresel İlkeler, İlke 26] İklim krizi ile mücadele stratejisini ve eylemlerini açıklar.

³³ [Çevresel İlkeler, İlke 38] Çevresel bilgilerini açıkladığı tüm zorunlu ve gönüllü platformları açıklar.

³⁴ [Kurumsal Yönetim İlkeleri, İlke 59] Sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üye olmak ve çalışmalara katkı sağlamak için çaba gösterir.

- Temel emisyonlara ait hedefler, taahhütler ve takvim çalışması yapılması
 - Emisyonların etki ölçümünün yapılması ve yönetimi için teknolojik altyapı geliştirilmesi
 - NOx, SOx ve sair partiküler salınımların raporlanması ve
 - NOx, SOx ve sair partiküler salınımların kontrol altına alınması
- yönünde tavsiyelerde bulunur ve tavsiyelerinin uygulanmasını takip eder.

Suyun Korunması Politikası

Su, gezegenin ve tüm canlıların sürdürülebilirliğini sağlamak için en önemli varlıklardan biridir. Akfen GYO, yaşamın tüm faaliyetleri için kritik öneme sahip olan suyun, tüm ekosistemin ihtiyaçları karşısında kırılganlığının bilincindedir. Çevresel ve doğal kaynakların korunmasında doğrudan ya da dolaylı suyun verimli kullanımına öncelik ve önem vermek zorunluluğunun farkındadır.

Akfen GYO bu doğrultuda projelerinde yönetimi ve yetkisi kapsamında;

- Su ayak izinin azaltılması ve su verimliliğinin sağlanması
 - Tedarik zincirinde su verimliliğine ilişkin nitel ve nicel çalışmalar yapılarak eylem planlarının oluşturulması
- vTüm tedarik zincirinde su kirliliğinin takibi ve raporlaması sistemi oluşturulması
- Doğrudan ya da dolaylı operasyonlarımızın potansiyel etkilerini, olası riskleri değerlendirerek gerekli önlemlerin ve tedbirlerin alınması
- yönünde tavsiyelerde bulunur ve tavsiyelerinin uygulanmasını takip eder.
- Ayrıca Akfen GYO çalışanlarında su kaynaklarının korunması ve tüketim bilinci hakkında farkındalığı artırmak için gerekli çalışmalar yürütülür.
 - Tatlı su tüketiminin kontrolü ve iyileştirilmesi için çalışmalar yapılır.
 - Tatlı su kaynaklarına etkinin yönetilmesi ve iyileştirilmesi hedefleri geliştirilir.
 - Her ne kadar su tüketimi Akfen GYO için öncelikli bir konu olmasa da paydaşlarını teşvik etmek amacıyla, Akfen GYO su kullanımı ve su verimliliğini şeffaflıkla paylaşılır.

Biyoçeşitliliğin Korunması Politikası

Biyoçeşitlilik konusunun “yaşamın temeli”ni oluşturduğunun bilinciyle; sürdürülebilir kalkınmanın zorluklarıyla mücadele ederken öncelikli olarak konumlandırıldı. Akfen GYO’da çevre politikası ve alt politikalarıyla biyoçeşitliliğin sorunları ele alınır.

Akfen GYO bu anlayış ile yönetim ve yetkisi kapsamında;

- Projelerin biyoçeşitlilik üzerindeki etkilerini azaltma, üretimden malzeme döngüsüne kadar iyileştirme ve geliştirme çalışmaları yapılması
- Projelerin öncesinde faaliyet gösterilecek bölgedeki biyoçeşitlilik durumu hakkında akademisyenlerden ve bölge insanlarından bilgi alınması ve bu bilgiler doğrultusunda operasyonlar düzenlenmesi
- Ekosistemler ve biyoçeşitlilik konusunda risk analizi yapılması, düzenli takip edilmesi ve raporlanması
- Biyoçeşitliliğin yok edilmesine sebep olabilecek kaynaklardan veya tedarik zinciriyle çalışmaktan kaçınılması
- Projelerin biyoçeşitlilik ve ekosistemler üzerinde minimum etki yaratacak şekilde geliştirilmesi

- Biyoçeşitliliği koruyan ya da dikkate alınarak üretilen ürünlerin kullanımının teşvik edilmesi, bu anlayışa sahip tedarikçilerle çalışılması ve
- Çalışanların, tedarikçilerin, proje bölgelerindeki toplumun biyoçeşitlilik ve ekosistemin korunması ile ilgili bilinç düzeyini artırıcı çalışmalar yapılması yönünde tavsiyelerde bulunur ve tavsiyelerinin uygulanmasını takip eder.

Atık, Artık ve Geri Dönüşüm Yönetimi Politikası

Akfen GYO'da Atık ve Artık Politikası ve Planlaması "değer" yaratmak için gereken zemini sağlamaktadır. Atıkların, çevreye, toplumun sağlıklı yaşamasına, ekonomik dengesizliğe yol açmayacak şekilde yönetilmesi gerekir. Artıklar ise döngüsel ekonominin en önemli unsurudur. Atık ve artık politikasının temel amacı, atıkların sağlığa ve çevreye zararlı etkilerini azaltmaktır.

Akfen GYO bu doğrultuda projelerinde yönetimi ve yetkisi kapsamında;

- ▶ Atık oluşumunu önlemek için gerekli düzenlemelerin yapılması, sistemin kurulması
- ▶ Atıkların yeniden kullanımını teşvik edici çalışanlara ve tedarikçilere yönelik bilgilendirme çalışmaları yapılması
- ▶ Atıkların yeniden kullanımı için sistem kurulması
- ▶ Geri dönüşüme uygun ve uygun olmayan malzemeler hakkında çalışanlara ve tedarikçilere bilgilendirme çalışmaları yapılması
- ▶ Artıkların belirli işlemlerden geçerek ya da geçmeden yeni bir malzeme olarak ekonomiye geri kazandırılması
- ▶ Yasalara ve mevzuata uygun davranılması ve
- ▶ Döngüsel ekonominin içerisinde yer alarak, ülke ekonomisine katkı sağlanması
- ▶ Tek kullanımlık plastik tüketiminin kontrolü
- ▶ Katı atıkların bertaraf ve geri kazanım sistemlerinin yönetimi
- ▶ Döngüsel kaynak kullanımının planlanması ve yönetilmesi
- ▶ Geri dönüştürülmüş malzemeden üretilmiş materyal kullanımının teşvik edilmesi

yönünde tavsiyelerde bulunur ve tavsiyelerinin uygulanmasını takip eder.

Akfen GYO'nun Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Performansı ^{35 36 37 38}

Akfen GYO ÇSY hedeflerinin Kilit Performans Göstergelerine işlenerek bireysel performansa kadar takibinin sağlanması yönündeki çalışmalarına “Akfen GYO Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu” devam etmektedir. 2022 yılında çalışma grubunun hedefleri arasında kilit performans göstergelerinin hazırlanması yer almaktadır.

Entegrasyon çalışmaları devam ederken çevresel sorunların çözümüne katkı sağlamak amacıyla farklı uygulama örnekleri halen devam etmektedir.

Bu kapsamda:

► Akfen GYO geliştirdiği projeleri “ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi”, “ISO 14001:2015 Çevre Yönetim Sistemi” ve “OHSAS 18001:2007 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi” sertifikalarına sahip olan Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.'ye yaptırmaktadır.

► Atıkların azaltılmasına yönelik:

- Yasal zorunluluk bulunmayan yazışmalarda mümkün olan ölçülerde kâğıtların çift yüzlerine çıktı alınarak kâğıt basım miktarının azaltılması sağlanmakta ve çalışanlara belirli dönemlerde bu konu hakkında bilgilendirme yapılmaktadır. Ek olarak SAP'ye geçiş ile birlikte onay mekanizmaları sisteme aktarılmış olup kâğıt tüketimi de azaltılmıştır.
- SKD Türkiye üyeliği ve çalışma gruplarına katılım sağlanmıştır.

► Enerji verimliliğine yönelik:

- Enerji tüketiminin azaltılması kapsamında; ofiste sunucu sistemleri tekli fiziksel sunuculardan çoklu birleşik sanal sunuculara taşınmıştır. Böylece sanallaştırma payının artması ile daha az fiziksel sunucu ile çalışıp aynı sistem ile daha az enerji kullanır duruma geçilmiştir.

o Otellerde hareket dedektörleri, timer, led armatür, frekans konvertörlü motorlar, ısı geri kazanımlı klima santralleri, A sınıfı elektrikli cihazlar kullanılmaktadır.

► Su Tüketimi ve verimliliğine yönelik:

- Ofiste ve otellerde fotoselli lavabo musluğu kullanılmaktadır. Böylelikle su kullanımında tasarruf sağlanmaktadır.
- Otellerde tasarruf sağlamak için perlatörlü batarya kullanılmaktadır.
- Sistemin elverdiği bazı otellerde çevre ve yağmur suları peyzaj sulamada kullanılmaktadır.

► Portföydeki varlıklar salgın hastalıklara karşı en üst seviyede hijyenik şartlara uyumlu hale getirilmiş, oteller için güvenli turizm sertifikaları alınmıştır.

³⁵ [Çevresel İlkeler, İlke 19] İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performanslarını ve bu performansı iyileştirici faaliyetlerini açıklar.

³⁶ [Çevresel İlkeler, İlke 18] Çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiğini açıklar.

³⁷ [Çevresel İlkeler, İlke 28] Çevresel etkilerini azaltmaya yönelik aldığı aksiyonlar, yürüttüğü projeler ve girişimlerin toplam sayısını ve bunların sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarruflarını açıklar.

³⁸ [Çevresel İlkeler, İlke 33] Enerji verimliliği projeleri yapar ve bu çalışmalar sayesinde enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarını açıklar.

► Akfen GYO çevre politikasının ana göstergesi olan karbon ayak izinin azaltılması ve teknolojik yeniliklerle piyasaya çıkan yeni donanımlarla enerji ve su tüketiminin azaltılması, tüm tedarikçilerle paylaşılan ana hedeftir.

► Yeni (ve geliştirilecek) projelerde yeşil alanın bol olmasına ve yasal inşaat izninin tamamının kullanılmadan düşük katlı yapılar yapılmasına özen gösterilmektedir.

► Yeni (ve geliştirilecek) projelerde Green Building sertifikasyonun fizibilitesinin hedeflenmektedir.

Sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlere ilişkin; sürdürülebilirlik performansı, hedefler ve eylemlere ilişkin raporlama, Akfen GYO Faaliyet raporlarında açıklanmaktadır.

Ayrıca Kamuoyu Aydınlatma Platformu (KAP) bildirimleri özel durum açıklamaları, genel kurul bilgileri, izahname gibi açıklamalar ile tüm paydaşlarla düzenli olarak internet sitesinin (www.akfengyo.com.tr) “Yatırımcı İlişkileri” sekmesinden paylaşılmaktadır.

Değer Zinciri Performansı 39 40 41 42 43

Akfen GYO'nun kendi tüzel kişiliğine ait gayrimenkul portföyü Accor tarafından işletilen 14 otel, Akfen Turizm tarafından işletilen Bodrum Loft Tatil Köyü ve Kredi Yurtlar Kurumu tarafından işletilen 2 yurt kompleksidir. Sürdürülebilirlik politikaları gereği tüm değer zincirinin çevreye saygıyı sahiplenmesi ve gereken düzenlemeleri yapması ve tüm iş ortaklarının bilgilendirilmesi Akfen GYO'nun ana sorumluluk konusudur.

Akfen GYO yapmış olduğu sözleşmeler gereği kiracıları ile aşağıda belirtilen kapsam dahilinde çevresel performanslarını takip eder:

Akfen GYO Sorumluluk Kapsamı: Atık yönetimi

Faaliyet:

Atıklar, Sıfır Atık Yönetmeliği ve Atık Yönetimi Yönetmeliği'ne uygun bir şekilde yönetilmektedir.

Otellerde su arıtma sistemi bulunmaktadır, yurtlarda da yapılması hedeflenmektedir.

Belediye ve resmi kurumların getirdikleri yükümlülükler yerine getirilmiştir.

Atık yağlar için yağ tutucuları mevcut olup atık su şebekesine verilmemektedir. Atık su şebekeye bağlıdır.

Bodrum'da atık sular çevre ve bahçe sulamada kullanılmaktadır. Atıklar kaynağında ayrıştırılarak lisanslı firmalar aracılığıyla geri kazanılmaktadır.

³⁹ [Çevresel İlkeler, İlke 20] Sadece doğrudan operasyonlar bakımından değil, ortaklık değer zinciri boyunca çevresel konuları nasıl yönettiğini ve stratejilerine tedarikçi ve müşterileri nasıl entegre ettiğini açıklar.

⁴⁰ [Çevresel İlkeler, İlke 22] Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı)), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atıksu yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde raporlar.

⁴¹ [Çevresel İlkeler, İlke 23] Verilerini toplamak ve hesaplamak için kullandığı standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntılarını açıklar.

⁴² [Çevresel İlkeler, İlke 24] Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerin durumunu açıklar (artış veya azalma).

⁴³ [Çevresel İlkeler, İlke 27] Sunduğu ürünler ve/veya hizmetlerin potansiyel olumsuz etkisini önleme veya minimize etme program ya da prosedürlerini açıklar; üçüncü tarafların sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlarını açıklar.

Akfen GYO Sorumluluk Kapsamı: Su Yönetimi

Faaliyet:

Temiz su tüketimi için otellerde bataryalar fotoselli ve limitörlüdür.

Otellerde fotoselli lavabo musluğu kullanılmaktadır. Böylelikle su kullanımında tasarruf sağlanmaktadır.

Sistemin elverdiği bazı otellerde çevre ve yağmur suları peyzaj sulamada kullanılmaktadır.

Akfen GYO Sorumluluk Kapsamı: Yenilenebilir enerji kullanımı, enerji verimliliğinin artırılması

Faaliyet:

Adana'da güneş enerjisi ve doğalgaz, Bodrum'da elektrik enerjisi mevcut olup diğer oteller ve yurtlarda doğalgaz kullanılmaktadır.

Tüketimde kullanılan tüm ekipman A+ sınıftadır.

Isıtma cihazlarında kalibrasyon testi, cihaz verimliliğinde kayıp %10'u geçerse cihaz değiştirilmektedir.

Enerjide güç kaybını önlemek için aktif reaktif değerler ölçülmekte, birim enerjideki kaybın önlenmesi için kondansatörlerle tedbir alınmaktadır.

Tüm işletmelerin ilgili Bakanlıktan bina enerji belgeleri mevcuttur.

Akfen GYO Sorumluluk Kapsamı: Emisyon Ölçümlerinin Takibi

Faaliyet:

Akfen GYO'nun sorumluluğu altındaki işletmelerde baca gazında kükürt dioksit, atık gazlardaki toz emisyonları ölçülmekte ve sınır değerlerin altında kalmaktadır.

Sularda mikrobiyolojik ölçüm, ph değerleri ölçülmekte yasal değerlere uyum sağlanmaktadır.

Akfen GYO Sorumluluk Kapsamı: ÇED Raporları

Faaliyet:

Akfen GYO'nun sorumluluğundaki tüm varlıkların ÇED raporları mevcuttur.

Akfen GYO'nun sorumlulukları kapsamında çevre konusunda aleyhine açılan dava bulunmamaktadır. Akfen GYO'nun ÇSY konularında aleyhinde açılan ve/veya sonuçlanan davalara ilişkin genel bilgileri yıllık faaliyet raporları ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu üzerinden açıklanmaktadır. ⁴⁴

Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde enerji, su, emisyon ve atık yönetimi ilişkin performans verilerinin takip edilmesine ilişkin çalışmaların Akfen GYO Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından 2022 yılı içerisinde tamamlanması hedeflenmektedir. Bu çalışmaların tamamlanmaması ile birlikte sorumluluk kapsamındaki çevresel performans verileri bir sonraki raporda yer alacaktır. ^{44 45 46 47 48 49 50}

⁴⁴ [Genel İlkeler, İlke 11] Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan davalara ilişkin açıklama yapar.

⁴⁵ [Çevresel İlkeler, İlke 29] Toplam enerji tüketim verilerini (hammadde hariç) raporlar ve enerji tüketimlerini kapsam-1 ve kapsam-2 olarak açıklar.

⁴⁶ [Çevresel İlkeler, İlke 30] Raporlama yılında üretilen ve tüketilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında bilgi sağlar.

⁴⁷ [Çevresel İlkeler, İlke 31] Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapar ve bu çalışmaları açıklar.

⁴⁸ [Çevresel İlkeler, İlke 32] Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verilerini açıklar.

⁴⁹ [Çevresel İlkeler, İlke 33] Enerji verimliliği projeleri yapar ve bu çalışmalar sayesinde enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarını açıklar.

⁵⁰ [Çevresel İlkeler, İlke 34] Yer altından veya yer üstünden çekilen, kullanılan, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarlarını, kaynaklarını ve prosedürlerini (Kaynak bazında toplam su çekimi, su çekiminden etkilenen su kaynakları; geri dönüştürülen ve yeniden kullanılan suyun yüzdesi ve toplam hacmi vb.) raporlar.

Faaliyette Sürdürülebilirlik

Akfen GYO'nun değer yaratımının temelinde nitelikli istihdamı yer almaktadır. İstihdamın zemininde temel hak ve özgürlüklere değer veren adalet anlayışı yer almakta, çalışanların sağlık ve güvenliklerinin korunması ve kişisel yeteneklerinin geliştirilmesi esas oluşturmaktadır.

Akfen GYO ortaklık süreçlerine dahil olan tüm çalışanların temel haklarının ve refahlarının

- ▶ Temel İnsan Kaynakları Politikası
- ▶ İnsan Hakları Politikası
- ▶ Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası
- ▶ Adil Ücretlendirme Politikası
- ▶ İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası ve
- ▶ Çalışan Memnuniyeti Politikası

çerçevesinde güvence altına alınmasına öncelikli olarak dikkat etmekte, tüm değer zincirini oluşturan paydaşlarının, politikalarda belirtilmiş olan ilkelerin oluşturduğu ekosistemden eşitlikçi bir şekilde faydalanmalarına olanak sağlayacak kapsayıcı bir yönetim anlayışını benimsemektedir.

İnsan Hakları Politikası^{51 52}

Akfen GYO, insan haklarına saygı duyar, her türlü ayrımcılık ve eşitsizliğin karşısında yer alır. Davranış Kurallarında yer aldığı üzere iş faaliyetlerinin temeli insana saygı ile başlar.

Buna göre;

- ▶ Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı, yaşam hakkı, ücretlendirme, esnek çalışma saatleri, kişisel ve mesleki gelişim için eğitimler, ifade ve beklenti özgürlüğü, sevgi, şefkat ile çalışanlarla iletişim içerisinde iş faaliyetleri sürdürülür.

⁵¹ [Sosyal İlkeler, İlke 39] İnsan Hakları Evrensel Beyannamesine, Türkiye'nin onayladığı Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) Sözleşmelerine ve Türkiye'de insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyumun taahhüt edildiği Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturur. Söz konusu politikayı ve politikanın uygulanması ile ilgili rolleri ve sorumlulukları kamuya açıklar.

⁵² [Sosyal İlkeler, İlke 40] İşe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlar. Tedarik ve değer zinciri etkilerini de gözeterek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (kadın, erkek, dini inanç, dil, ırk, etnik köken, yaş, engelli, mülteci vb. ayrımı yapılmaması gibi) politikalarında yer verir.

- Zorla çalıştırma, çocuk işçi çalıştırma veya insan kaçakçılığı dâhil modern kölelik sayılabilecek hiçbir unsur Akfen GYO yaşantısında yer alamaz.
- Azınlıklar, yerli haklar, etnik azınlıklar, engelliler, çocuklar, kadınlar ve diğer tüm savunmasız grupların sosyal yaşamına, insan haklarına saygılı davranılır.
- Çalışanlar ve tedarikçiler devamlı olarak insan haklarına saygıya teşvik edilir, bilinç düzeylerini artırmak için gerekli çalışmalar yapılır.
- Uluslararası Çalışma Örgütü'nün (ILO) İş Yerinde Temel İlkeler ve Haklar Bildirgesi ve Uluslararası İnsan Hakları Bildirgesi, insan hakları politikasının ve eylemlerin temelini oluşturur.
- Operasyonların yer aldığı toplumlarla, insan haklarına saygılı, insana yakışır iletişim kurarak sürdürülebilir kalkınmayı destekleyici uygulamalar gerçekleştirilir.
- İnsan hakları politikasının ve Davranış Kurallarının dışında bir davranış Akfen GYO tarafından asla kabul edilemez. Böyle bir davranışın tespit edilmesi halinde, ilgili kişi araştırmaya tabi tutulur, gerektiğinde yasal süreç başlatılır.
- İnsan hakları ihlalleri ve zorla çalıştırmanın önlenmesi için gerekli yapı oluşturulur.
- Ayrımcılık ve taciz vakalarının önlenmesine ilişkin sistemler geliştirilir.

İnsan Kaynakları Yönetimi

Akfen GYO, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul eder, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlar. Akfen GYO'da çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez. Çalışma ortamının eşitlikçi ve insan odaklı olması sağlanır.

Temel İnsan Kaynakları Politikası ^{53 54}

- Temel İnsan Kaynakları politikası, işin gerekleriyle çalışanların beceri ve yetkinliklerini buluşturarak insan kaynaklarını çağdaş ölçütlere göre ve herkese eşit fırsat ilkesiyle seçmek, geliştirmek, değerlendirmek ve yönetmektir.
- İnsan Kaynakları yönetimi, dinamik, gelişime açık ve yenilikçi bir ortam yaratarak çalışanların performanslarını artırmayı, kurumsal hedefleri bireysel hedeflere indirgemeyi böylece Şirket hedeflerine etkin ve verimli biçimde ulaşılmasını desteklemekle yükümlüdür.
- Çalışan profili, yüksek performans kültürüne sahip, değişim ve gelişime açık, başarı motivasyonu yüksek, ekip çalışmasına, takım ruhuna inanan, kaynaklarını ve zamanı doğru kullanan ve aynı zamanda sosyal sorumluluk duyarlılığı yüksek insan kaynağıdır.

İnsana olan saygı, sevgi, şefkatle insan kaynakları; sağlıklı, dürüst, akılcı, katılımcı, gelişime ve çalışan memnuniyetine odaklı olarak yönetilir. Adil, şeffaf, paylaşımcı, yalın bir insan kaynakları sistemi ile çalışanlar için hep daha iyisini yapmaya odaklanılır.

⁵³ [Sosyal İlkeler, İlke 40] İşe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlar. Tedarik ve değer zinciri etkilerini de gözeterek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (kadın, erkek, dini inanç, dil, ırk, etnik köken, yaş, engelli, mülteci vb. ayrımı yapılmaması gibi) politikalarında yer verir.

⁵⁴ [Sosyal İlkeler, İlke 42] Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeleri raporlar. Çocuk işçi çalıştırılmamasına yönelik düzenlemeleri açıklar.

Akfen GYO'da

- Çeşitlilik ve kapsayıcılığa önem verilir; her bir çalışanın sadece teknik bilgi/ eğitim düzeyine değil; yaşama hoşgörüsü ile bakmasına önem verilir.
- Kadınların iş yaşamındaki başarısının farkında olan Akfen GYO'da kadın çalışan sayısı tüm kademelerde sektör ortalamasının üstündedir.
- Kadın çalışan istihdam oranının her seviye ve dönemde %40'ın üzerinde tutulması hedeftir.
- Tüm çalışanların gelişimi "performans yönetimi" çerçevesinde eşit değerlendirilir, ilerlemeleri için gerekli destekleyici çalışmalar yapılır.
- Çalışanlara sunulan ücret ve yan haklar ile sektördeki farklılık ortaya konulmaktadır. Ücretlendirme ve ödüllendirme uygulamaları sistematik ve tüm çalışanlar için objektif olarak gerçekleştirilir.
- Çalışanların düzenli olarak memnuniyet düzeyleri ölçülür, sürekli iyileştirilir ve geliştirilir.
- Çalışanların çalışma saatleri, iş hedeflerini aksatmayacak şekilde esneklikle planlanır. İş ve yaşam dengesine önem verilir ve gözetilir.
- Çalışanların kendilerini geliştirebilecekleri, programlar ve çalışma ortamı sağlamak için gereken düzenlemeler yapılır, ve fiziksel şartları en üst düzeyde sağlamaya özen gösterilir.
- Çalışanların gönüllülük faaliyetleri desteklenir, topluma katkı sağlayacak proje önerilerini sunmalarına olanak tanınır.
- Bu prensipler, İK yönetiminin tüm süreçlerinde uygulanmaktadır.

Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası⁵⁵

Akfen GYO'da Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'nın 5. amacı olan "Toplumsal Cinsiyet Eşitliği" ve Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO)'nun çalışma hayatında toplumsal cinsiyet eşitliği prensiplerine uyumluluğu taahhüt edilir.

Bu doğrultuda;

- İş süreçlerinde cinsiyet ayrımı yapılmaz.
- Kadın ve erkeklerin karar alma süreçlerinde eşit hakka sahip olmasına özen gösterilir ve bundan emin olunur.
- Başta çalışanlar olmak üzere değer zincirinin her aşamasında cinsiyet eşitliği konusunda farkındalığı ve bilinci artırmaya yönelik çalışmalar yapılır.
- Terfi, atamalar ya da işten çıkarmalar çalışanların performansına göre gerçekleştirilir, eşit koşullarda adil şekilde çalışmaları sağlanır.
- Her türlü tacizden, şiddetten, tehditten uzak güvenli bir çalışma ortamı sunulur.
- İş ve görev dağılımında eşitlikçi ve adil davranılır.

Akfen GYO'da kadın çalışan oranı %44 ile Akfen Grubu içinde en yüksek orana sahip şirkettir.

44%

Akfen GYO'da toplam istihdam içinde kadın çalışanların oranı

⁵⁵ [Sosyal İlkeler, İlke 40] İşe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlar. Tedarik ve değer zinciri etkilerini de gözeterek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (kadın, erkek, dini inanç, dil, ırk, etnik köken, yaş, engelli, mülteci vb. ayrımı yapılmaması gibi) politikalarında yer verir.

Adil Ücretlendirme Politikası ⁵⁶

Akfen GYO, kurumsal sürdürülebilirliğin adil bir ücretlendirme politikasının uygulanmasına bağlı olduğunu bilincindedir. Bu amaçla;

- Üst/alt kademe gelir makasının azaltılması
- Yaşam gelirinin sağlanmasının garanti altına alınması

Akfen GYO'nun insan kaynakları politikalarının temel bir unsuru olarak kabul edilir.

Bu politikalar kapsamında Akfen GYO'nun faaliyetlerinde sürdürülebilirliklerinde; işe alım süreciyle başlayan tüm İnsan Kaynakları yönetiminde eşitlik politikası uygular, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, inanç, din, mezhep, yaş, fiziksel engel ve benzeri özelliklerden bağımsız olarak herkese, anayasa ve ilgili tüm kanunlar çerçevesinde eşit imkânlar sağlar.

Tüm kademelerdeki çalışanların performans ve kariyer gelişimi, kurulan İnsan Kaynakları sistemleriyle yönetilir ve desteklenir. Çalışma koşulları ve diğer sağlanan tüm imkânlardan, sosyal yardımlardan belirlenen esaslar çerçevesinde tüm çalışanlar eşit haklarla yararlanırlar.⁵⁷

Çalışan Gelişimi ^{58 59}

Akfen GYO'da çalışan gelişimi, performans yönetim sisteminin bir parçasıdır. Performans yönetimi ile her yıl üst yönetimden başlayarak hedef yayılımı yapılır böylece Şirket hedef ve stratejileri çalışanlarla paylaşarak katkıları alınmaktadır. Yıl içerisinde hedefler gözden geçirilir gerekli revizyonlar yapılır, yılın sonunda yapılan değerlendirme görüşmeleri ile çalışana, iş sonuçları ve yetkinlikleri ile ilgili geribildirim verilir ve gelişim programları planlanır.

Uygulanan sistemde, performans verileri aynı zamanda yetenek gelişimi ve kariyer planlama süreçlerinde de yol gösterici niteliktedir. Sistem, herhangi bir uyumsuzluk olup olmadığını da çalışanın görüşlerini alarak tespit edecek şekilde yapılandırılmıştır.

Akfen GYO'da sürekli eğitim, sürdürülebilir değerler yaratmanın asli unsuru olarak görülmekte ve kurum kültürünün çok önemli bir yapıtaşı olarak kabul edilmektedir. Eğitim programları, çalışanların da dahil oldukları bir süreçte ele alınmakta, talep ve ihtiyaçlara göre her yıl gözden geçirilmektedir. Bu kapsamda işgücünün niteliklerini zenginleştirmek ve entelektüel sermayesini geliştirmek için çeşitli eğitim ortamları oluşturulmaktadır:

- Kendi birikimi çerçevesindeki çalışmalar (know-how) ile oryantasyon ve görev başı eğitimler verilmektedir.
- Konusunda uzman kurum içi-kurum dışı ortaklıklar ve firmalarla sosyal beceri ve teknik eğitimler ile mevzuat gereği zorunlu olan eğitimleri içeren bir eğitim programı yürütülmektedir.

2021 yılı i içinde Tüm Akfen GYO çalışanlarına bu eğitimlerin yanı sıra sürdürülebilirlik farkındalık eğitimleri, Akfen GYO'nun yeni sürdürülebilirlik anlayışı, politikaları hakkında eğitim verilmiştir.

⁵⁶ [Sosyal İlkeler, İlke 40] İşe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlar. Tedarik ve değer zinciri etkilerini de gözetenek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (kadın, erkek, dini inanç, dil, ırk, etnik köken, yaş, engelli, mülteci vb. ayrımı yapılmaması gibi) politikalarında yer verir.

⁵⁷ [Sosyal İlkeler, İlke 41] Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemleri açıklar.

⁵⁸ [Sosyal İlkeler, İlke 43] Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetimine ilişkin politikalarını açıklar. Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları oluşturarak uyumsuzluk çözüm süreçlerini belirler. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetleri düzenli olarak açıklar.

⁵⁹ [Sosyal İlkeler, İlke 48] Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenler.

Çalışan Memnuniyeti Politikası ⁶⁰

Akfen GYO'nun insan kaynakları politikalarının temel bir unsuru olarak kabul edilir.

Akfen GYO, çalışan memnuniyetinin sağlanması ve bu konudaki geliştirme faaliyetlerinin kurumsal sürdürülebilirliğin temel olduğunun bilincindedir. Çalışan memnuniyeti Akfen GYO'nun insan kaynakları politikalarının temel bir unsuru olarak kabul edilir.

Bu amaçla;

- ▶ Nitelikli istihdam sürekliliğinin sağlanmasına yönelik uygulamalar gerçekleştirir.
- ▶ Çalışanın memnuniyetinin genişletilmiş kapsamda sağlanması için adil ve performansa bağlı ücret ve prim yönetimi yapılır, çalışma koşulları çalışanın refahını en üst düzeyde sağlayacak şekilde düzenlenir ve gelişim her aşamada desteklenir.

İş Sağlığı ve Güvenliği ⁶¹

İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası

Akfen GYO'da çalışanlar, tedarikçiler, iş ortakları dahil irtibatta olunan herkesin sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamında insana yakışır şartlarda çalışmaya devam etmesi en öncelikli konular arasında yer almaktadır. Akfen GYO, faaliyetlerinin ve değer zincirinin tüm aşamalarında sağlıklı insanlar ve çalışma koşullarının oluşturulması ve devamlılığının sağlanmasında kararlıdır. Sadece kurumsal çatı altında değil, tüm sektörün yasa ve mevzuatlara uygun şekilde davranması gerektiğine inanılır.

Akfen GYO bu doğrultuda projelerinde yönetimi ve yetkisi kapsamında;

- ▶ İş kazalarının ve meslek hastalıklarının önlenmesi için gerekli tedbirleri, eğitimleri, uygulamayı ve uygulatılmasını
- ▶ Çalışma ortamlarında tüm çalışanların, ziyaretçilerin İSG mevzuatına uygun şekilde bilgilendirilmesi ve Kişisel Koruyucu Ekipmanlarının temin edilmesi ve kullanılmasını alışkanlık haline getirilmesini sağlanması
- ▶ "Sıfır Ciddi Yaralanmalı Kaza" hedefine ulaşmak için gerekli önlemlerin alınmasını
- ▶ İş sağlığı ve güvenliği kültürünü oluşturarak, bir yaşam tarzı biçimi haline getirilmesini
- ▶ Tüm çalışanların katılımıyla İSG risk değerlendirmesi yaparak, her sorunun kökenini değerlendirip, araştırarak, çalışanlarımızla istişare halinde olarak, sürekli iyileştirmenin gerçekleştirilmesi
- ▶ Tüm çalışma ortamlarında iş kazası ve meslek hastalığına sebep olacak riskleri tespit ederek tüm çalışanların sağlık, güvenlik ve sosyal refahlarını temin etmeyi, kendilerine ve hatta ailelerine ait ileride doğabilecek her türlü maddi ve manevi kayıplarının azaltılmasını

⁶⁰ [Sosyal İlkeler, İlke 43] Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetimine ilişkin politikalarını açıklar. Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları oluşturarak uyuşmazlık çözüm süreçlerini belirler. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetleri düzenli olarak açıklar.

⁶¹ [Sosyal İlkeler, İlke 44] İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturur ve kamuya açıklar. İş kazalarından ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri ve kaza istatistiklerini açıklar.

- Çalışanların, tedarikçilerin, ziyaretçilerin İSG ile ilgili yasal düzenlemelere yönelik prosedürler hakkında bilgilendirilmesi ve uygun hareket etmesi için uygulamalar gerçekleştirilmesi ve gelişimlerine destek olunması
- Tedarikçi ve iş ortaklarının da kurumsal İSG ilke kurallarına uyumlu olmalarının sağlanması için bilgilendirilmesi ve gerektiğinde eğitim desteği verilmesi yönünde tavsiyelerde bulunur ve tavsiyelerinin uygulanmasını takip eder.

Çalışma Hayatına İlişkin Gelişmeler ⁶²

- İnsan kaynakları ve İSG politikaları kapsamında; çalışan refahının genişletilmiş kapsamda sağlanması, tüm çalışanların sağlıklı ve güvenli bir ortamda çalışması prensiplerinin bir sonucu olarak salgın döneminde alınan kararlar kalıcı hale getirilerek uzaktan çalışma sistemi geliştirilmiştir. Dijital dönüşümün tamamlanmasıyla birlikte tüm şirket çalışanları uzaktan erişim ile ve ofiste beraber çalışabilmektedir.

- Performans Yönetim Sistemi 2020 yılında dijital platformda uygulanmaya başlamıştır.

Değer yaratan insan gücünün kariyer planlamasını gerçekleştirebilmek, ödüllendirmek ve gelişime açık yönleri tespit etmek adına başarının ölçülebilir kriterlere göre değerlendirildiği hedef ve yetkinlik bazlı performans değerlendirme sistemi benimsenmiştir. Çalışanlardan beklentiler somut olarak ortaya konulurken, yöneticilerin geribildirimleri doğrultusunda çalışanların kariyer yollarını destekleyen, etkili ve verimli eğitim ve gelişim programlarının tanımlanması hedeflenmektedir. Oluşturulan 'Performans Yönetim Modeli'nin temel amacı; kişinin kendisini geliştirmesine fırsat tanımak, ölçülebilir performansa hakkaniyet çerçevesinde ulaşabilmek, gelişim ve eğitim fırsatları yaratabilmek, kurumsal performansı geliştirerek yüksek motivasyonlu bir iklim oluşturmaktır.

- E-Genel Kurul uygulaması ile tüm paydaşlar elektronik olarak Genel Kurullara yasal katılım sağlayabilmektedir.

Toplumsal Yatırımlar ^{63 64}

Şirketin faaliyetlerinde finansal sorumluluklara karşı duyarlı davranmaya azami derecede riayet edilmekte ve kendi sektörü ile sosyal sorumluluk projelerine odaklı organizasyonlara destek verilmektedir. Bu bağlamda Akfen GYO Genel Müdürü Sertac Karaağaoğlu GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı'dır. GYODER yeşil bina sertifikası programı yürütmektedir.

GYODER'in yürüttüğü Marmara Üniversitesi kampüsü içindeki bir binanın kız öğrenci yurduna dönüştürülmesi projesinde Akfen GYO en büyük bağışçılardan birisidir. Yine GYODER'in bağışlarla yaptırdığı 15 Temmuz darbe girişiminde hasar gören TBMM binasının onarımında Akfen GYO bağışçıları arasında yer almıştır.

Akfen GYO özellikle kadınların toplumsal hayattaki ve iş hayatındaki konumlarının eşit duruma gelmesini, onlara istihdam yaratmayı, emeklerinin ve hayallerinin hayat bulmasını önemsemektedir. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Pelin Akın Özalp TİKAD, YKKD ve TİKAV'da Yönetim Kurulu Üyesidir. Akfen GYO TİKAV'ın yürüttüğü Edinburgh Dükü Ödül Programında gençlere yönelik eğitim ve gelişim programları düzenlemektedir. Akfen GYO aynı zamanda bu programlarda bağışçı durumundadır.

⁶² [Genel İlkeler, İlke 6] İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetlerini açıklar.

⁶³ [Sosyal İlkeler, İlke 47] Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalarını açıklar.

⁶⁴ [Kurumsal Yönetim İlkeleri, İlke 58] Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışır.

Sosyal Sürdürülebilirlik

BM.SKA 3, 5, 8, 10, 11 ve 17

Akfen GYO ortaklığında gerçekleşen tüm projelerin, topluma sosyal ve ekonomik açıdan değer katan bir anlayış ile gerçekleştirildiğinden emin olmaktadır.

Akfen GYO, etik bir yönetim anlayışı ile yönetilen, gezegenin kaynaklarını koruyan ve tüm paydaşlarını gözetten projelerinin

- İstihdama Katkı Politikası ve
- Vergilendirme Politikası

prensiplerine uygun şekilde tasarlanmasını gözetmekte ve projelerin bu prensipler ile uyumlu olacak şekilde planlanmasına önderlik etmektedir.

“Etik İş Anlayışı” başlığında anlatılan Akfen GYO Etik Kuralları bu ilkeyi de kapsamaktadır.



İstihdama Katkı Politikası

Sürdürülebilir ekonomik ve sosyal kalkınma için değer ve fark yaratmak iş stratejisinin içerisinde yer alır. Toplumun ekonomik ve sosyal olarak gelişmesi, dönüşmesi için istikrarlı ve kaliteli işler yapmak önceliklerdendir.

- Projelerin bulunduğu bölgedeki toplumun ihtiyaç, beklenti ve gelişebilirlik unsurları belirlenir, analiz edilir ve uygulanır.
- İlk yatırım sürecinde ve sonrasında istihdam sağlanacağı zaman öncelik yerel insanlara verilir.
- Projelerin her konumunda yerel insanlarla çalışmak önceliklidir.
- Bu öncelik içerisinde kadın istihdamı da eşit işe eşit ücret politikası ile tercih edilir.
- Bulunulan bölgelerde, işle ilgili olan yerel organizasyonlar ile çalışılır.

Vergilendirme Politikası ⁶⁵

Son yıllarda birçok ülkenin hükümeti, vergilendirilebilir karların, ticari faaliyetlerin gerçekleştiği yerlerden farklı yerlere tahsis edilmesinden kaynaklanan vergi erozyonundan endişe duymaktadır. Bu endişeler, kamu bütçeleri üzerinde de mali baskı yaratmaktadır.

Bu kapsamda, G20 üye ülkeleri, Ekonomi İş birliği ve Kalkınma Örgütü (OECD)'den vergi sistemindeki zayıflıkların düzenlenmesi için uluslararası vergi kurallarının gözden geçirilmesini istedi. OECD'nin yayımladığı uluslararası vergi sistemi tavsiyesi dikkate alınarak, Akfen GYO bulunduğu ülkelerdeki vergi ile ilgili düzenlemelere ve yasalara uyumlu olarak çalışma ilkesini benimsemiştir.

Bu disiplin, kamu amaçlı ihtiyaçların finansmanına ve dolayısıyla topluma katkı yarattığı için Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme'yi destekler.

- Akfen GYO, operasyonlarının bulunduğu tüm ülkelerde; tüm vergi beyannamelerini zamanında dosyalar ve tüm vergiler zamanında ödenir.
- Ek vergilendirmelerin planlanması ve yönetimi için gerekli teknolojik altyapı oluşturulur.
- Ülkelere göre ek vergilerin planlanması ve yönetimi, merkezi bir şekilde gerçekleştirilir.

⁶⁵ [Kurumsal Yönetim İlkeleri, İlke 60] Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile vergisel açıdan dürüstlük ilkesine yönelik politika ve programlarını açıklar.

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ	Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM	Referans
		İlke Açıklaması		Açıklama	
A1. Strateji, Politika ve Hedefler	1	Yönetim Kurulu ÇSY öncelikli konularını, risklerini ve fırsatlarını belirler ve buna uygun ÇSY politikalarını oluşturur. Söz konusu politikaların etkin bir biçimde uygulanması bakımından; Ortaklık içi yönerge, iş prosedürleri vs. hazırlanabilir. Bu politikalar için Yönetim Kurulu kararı alır ve kamuya açıklar.	Tam Uyum	Akfen GYO olarak kurumsal sürdürülebilirlik çalışmalarımızı 4 ana başlık altında belirlemiş olduğumuz politikaları ile yürütmekteyiz. Tüm politikalarımız Yönetim Kurulu seviyesinde onaylı olup 2022 yılı içerisinde Sürdürülebilirlik Komitemizin ilave politika veya prosedür ihtiyacı tekrar değerlendirilmeye alınacaktır.	Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf.9)
	2	ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlarına uygun Ortaklık Stratejisini belirler. Ortaklık stratejisi ve ÇSY politikalarına uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirler ve kamuya açıklar.	Kısmi Uyum	Akfen GYO'nun ÇSY politikalarına uyumlu kısa ve uzun vadeli hedef çalışmaları Genel Müdür'ün başkanlık yaptığı Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından 2021 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Hedeflere ilişkin kilit performans göstergeleri ve aksiyon planları 2022 yılı içerisinde gerçekleştirilecek ve kamuoyu ile paylaşılacaktır.	Akfen GYO Sürdürülebilirlik Yaklaşımı (Sf.5) Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.11)
A2. Uygulama/ İzleme	3	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteleri/birimleri belirler ve kamuya açıklar. Sorumlu komite/ birim, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetleri yılda en az bir kez ve her halükarda Kurul'un ilgili düzenlemelerinde yıllık faaliyet raporlarının kamuya açıklanması için belirlenen azami süreler içerisinde kalacak şekilde Yönetim Kuruluna raporlar.	Tam Uyum	Şirketimiz bünyesinde ÇSY politikaları, ana politikalar çerçevesinde oluşturulan Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından yürütülmektedir. Çalışma grubunun görev ve sorumlulukları belirlenmiştir.	Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf.9)
	4	Belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler doğrultusunda uygulama ve eylem planlarını oluşturur ve kamuya açıklar.	Kısmi Uyum	Hedeflere ilişkin kilit performans göstergeleri ve aksiyon planları 2022 yılı içerisinde gerçekleştirilecek ve kamuoyu ile paylaşılacaktır.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.11)
	5	ÇSY Kilit Performans Göstergelerini (KPG) belirler ve yıllar bazında karşılaştırmalı olarak açıklar. Teyit edilebilir nitelikteki verilerin varlığı halinde, KPG'leri yerel ve uluslararası sektör karşılaştırmalarıyla birlikte sunar.	Kısmi Uyum	Hedeflere ilişkin kilit performans göstergeleri ve aksiyon planları 2022 yılı içerisinde gerçekleştirilecek ve kamuoyu ile paylaşılacaktır.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.11)
	6	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetlerini açıklar.	Tam Uyum	İş süreçlerimize ve hizmetlerimize yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetlerimiz Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunda açıklanmaktadır.	Çalışma Hayatına İlişkin Gelişmeler (Sf.45)

A3.
Raporlama

A.Genel

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ	Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM	Referans
		İlke Açıklaması		Açıklama	
A3. Raporlama	7	Sürdürülebilirlik performansını, hedeflerini ve eylemlerini yılda en az bir kez raporlar ve kamuya açıklar. Sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgileri faaliyet raporu kapsamında açıklar.	Tam Uyum	Şirketimizin sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerine ilişkin; sürdürülebilirlik performansı, hedefler ve eylemlere ilişkin raporlama, Akfen Holding Sürdürülebilirlik ve Kurumsal Sosyal Sorumluluk Raporu ve Akfen GYO Faaliyet raporlarında açıklanmaktadır. Ayrıca Kamuoyu Aydınlatma Platformu bilgilendirmelerimiz, özel durum açıklamaları, genel kurul bilgileri gibi açıklamalar tüm paydaşlarımız ile düzenli olarak internet sitemizin "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinden paylaşılmaktadır.	Paydaşlarla Sürdürülebilirlik İletişimi (Sf.13) https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri
	8	Paydaşlar için ortaklığın konumu, performansı ve gelişiminin anlaşılabilirliği açısından önemli nitelikteki bilgilerin, doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılması esastır. Ayrıntılı bilgi ve verileri kurumsal internet sitesinde ayrıca açıklayabilir, farklı paydaşların ihtiyaçlarını doğrudan karşılayan ayrı raporlar hazırlayabilir.	Tam Uyum		
	9	Şeffaflık ve güvenilirlik bakımından azami özen gösterir. Dengeli yaklaşım kapsamında açıklama ve raporlamalarda öncelikli konular hakkında her türlü gelişmeyi objektif bir biçimde açıklar.	Kısmi Uyum		
	10	Faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan hangileri ile ilişkili olduğu hakkında bilgi verir.	Tam Uyum	Akfen GYO olarak Sürdürülebilirlik Yaklaşımımızı ve politikamızı, Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile Uyum Politikamız olarak oluşturarak amaçlarla ilişkimizi kurum kültürüne yerleştirmeyi hedefliyoruz.	Akfen GYO Sürdürülebilirlik Yaklaşımı (Sf.5) Akfen GYO Sürdürülebilirlik Politikası (Sf.7)
	11	Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan davalara ilişkin açıklama yapar.	Tam Uyum	Akfen GYO'nun ÇSY konularında aleyhinde açılan ve/veya sonuçlanan davalara ilişkin genel bilgileri yıllık faaliyet raporları ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu üzerinden açıklanmaktadır	Değer Zinciri Performansı (Sf.37)
	12	Bağımsız üçüncü taraflara (bağımsız sürdürülebilirlik güvence sağlayıcılarına) doğruladığı takdirde, sürdürülebilirlik performans ölçümlerini kamuya açıklar ve söz konusu doğrulama işlemlerinin artırılması yönünde gayret gösterir.	İlgisiz		

B. Çevre

B. Çevresel İlkeler

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ	Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM	Referans
		İlke Açıklaması		Açıklama	
B. Çevresel İlkeler	13	Çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını açıklar.	Kısmi Uyum	Çevreye saygı, kurumsal değerler içerisinde yer almaktadır. Operasyonların tüm süreçleri planlanırken ve uygulanırken çevreye etkisi değerlendirilir ve gerekli planlama, tedbirler alınır. Çevre ile ilgili düzenlemeler uluslara arası anlaşmalar ve standartlar göre belirlenir ve disipline edilir.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.10) Akfen GYO Gezegen Politikaları (Sf.28)
	14	Çevre ile ilgili kanun ve ilgili diğer düzenlemelere uyum sağlar ve bunları açıklar.	Tam Uyum	Çevreye saygı, kurumsal değerler içerisinde yer almaktadır. Operasyonların tüm süreçleri planlanırken ve uygulanırken çevreye etkisi değerlendirilir ve gerekli planlama, tedbirler alınır. Çevre ile ilgili düzenlemeler uluslara arası anlaşmalar ve standartlar göre belirlenir ve disipline edilir.	Akfen GYO Gezegen Politikaları (Sf.28)
	15	Sürdürülebilirlik İlkeleri kapsamında hazırlanacak raporda yer verilecek çevresel raporun sınırı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, veri toplama süreci ve raporlama koşulları ile ilgili kısıtları açıklar.	Tam Uyum	Çevreye saygı, kurumsal değerler içerisinde yer almaktadır. Operasyonların tüm süreçleri planlanırken ve uygulanırken çevreye etkisi değerlendirilir ve gerekli planlama, tedbirler alınır. Çevre ile ilgili düzenlemeler uluslara arası anlaşmalar ve standartlar göre belirlenir ve disipline edilir.	Akfen GYO Gezegen Politikaları (Sf.28) https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/faaliyet-raporlari
	16	Çevre ve iklim değişikliği konusunda ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumluyu, ilgili komiteleri ve görevlerini açıklar.	Tam Uyum	Şirketimiz bünyesinde ÇSY politikaları, ana politikalar çerçevesinde oluşturulan Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından yürütülmektedir. Çalışma grubunun görev ve sorumlulukları belirlenmiştir.	Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf.9)
	17	Hedeflerin gerçekleştirilmesi de dâhil olmak üzere, çevresel konuların yönetimi için sunduğu teşvikleri açıklar.	Kısmi Uyum	Hedeflere ilişkin kilit performans göstergeleri ve aksiyon planları 2022 yılı içerisinde gerçekleştirilecek ve kamuoyu ile paylaşılacaktır.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.11)
	18	Çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiğini açıklar.	Kısmi Uyum	Akfen GYO ÇSY hedeflerinin Kilit Performans Göstergelerine işlenerek bireysel performans kadar takibinin sağlanması yönündeki çalışmalarına “Akfen GYO Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu” devam etmektedir. 2022 yılında çalışma grubunun hedefleri arasında kilit performans göstergelerinin hazırlanması yer almaktadır.	Akfen GYO’nun Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Performansı (Sf.33)
	19	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performanslarını ve bu performansı iyileştirici faaliyetlerini açıklar.	Kısmi Uyum	Entegrasyon çalışmaları devam ederken çevresel sorunların çözümüne katkı sağlamak amacıyla farklı uygulama örnekleri halen devam etmektedir.	

B. Çevre

B. Çevresel İlkeler

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ	Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM	Referans
		İlke Açıklaması		Açıklama	
B. Çevresel İlkeler	20	Sadece doğrudan operasyonlar bakımından değil, ortaklık değer zinciri boyunca çevresel konuları nasıl yönettiğini ve stratejilerine tedarikçi ve müşterileri nasıl entegre ettiğini açıklar.	Kısmi Uyum	Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunda anlatılmaktadır.	Değer Zinciri Performansı (Sf. 35)
	21	Çevresel konularda (sektörel, bölgesel, ulusal ve uluslararası) politika oluşturma süreçlerine dâhil olup olmadığını; çevre konusunda üyesi olduğu dernekler, ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşları ile yaptığı iş birliklerini ve varsa aldığı görevleri ve desteklediği faaliyetleri açıklar.	Kısmi Uyum	Sürdürülebilirlik Çalışma Grubunda yer alan iki kişi Sürdürülebilirlik Kalkınma Derneği'nde (SKD) aktif olarak faaliyetlere katılmakta ve Akfen GYO ile ilgili gelişmeleri paydaşlarına aktarmaktadır.	Paydaşlarla Sürdürülebilirlik İletişimi (Sf.13)
	22	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı)), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atıksu yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde raporlar.	Kısmi Uyum	Akfen GYO yapmış olduğu sözleşmeler gereği kiracıları ile atık, su, enerji verimliliği, emisyonların azaltılması kapsamı dahilinde çevresel performanslarını takip eder. Bu doğrultuda; 2022 yılında Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimi ilişkin performans verilerinin takip edilmesine ilişkin çalışmaların yapılması hedeflenmiştir.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.11)
	23	Verilerini toplamak ve hesaplamak için kullandığı standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntılarını açıklar.	Kısmi Uyum		
	24	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerin durumunu açıklar (artış veya azalma).	Kısmi Uyum		
	25	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirler ve bu hedefleri açıklar. Bu hedeflerin Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Taraflar Konferansı'nın önerdiği şekilde Bilime Dayalı olarak belirlenmesi tavsiye edilir. Daha önce belirlediği hedeflere göre rapor yılında gerçekleşen ilerleme söz konusu ise konu hakkında bilgi verir.	Kısmi Uyum		
	26	İklim krizi ile mücadele stratejisini ve eylemlerini açıklar.	Kısmi Uyum	Akfen GYO'da gezegen politikaların altında ana iklim politikası oluşturulmuştur.	Ana İklim Politikası (Sf.29)

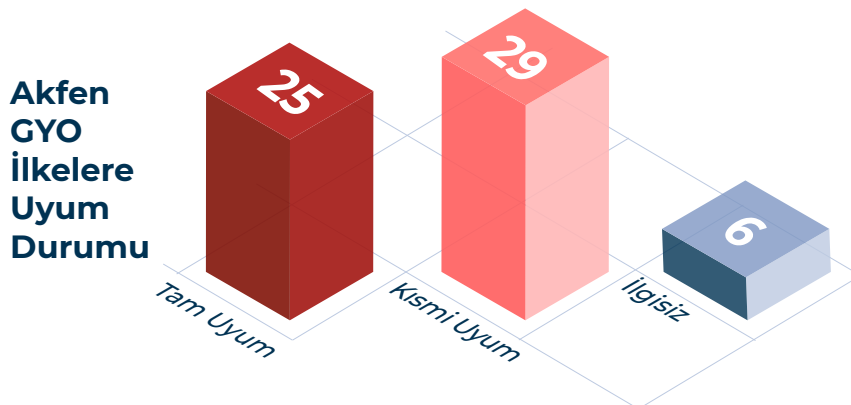
İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ	Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM	Referans
		İlke Açıklaması		Açıklama	
B. Çevresel İlkeler	27	Sunduğu ürünler ve/veya hizmetlerin potansiyel olumsuz etkisini önleme veya minimize etme program ya da prosedürlerini açıklar; üçüncü tarafların sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlarını açıklar.	Kısmi Uyum	Akfen GYO yaptığı sözleşmeler gereği kiracıları ile atık, su, enerji verimliliği, emisyonların azaltılması kapsamında çevresel performanslarını takip eder. Bu doğrultuda; 2022 yılında Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimi ilişkin performans verilerinin takip edilmesine ilişkin çalışmaların yapılması hedeflenmiştir.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.10) Değer Zinciri Performansı (Sf. 35)
	28	Çevresel etkilerini azaltmaya yönelik aldığı aksiyonlar, yürüttüğü projeler ve girişimlerin toplam sayısını ve bunların sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarruflarını açıklar.	Kısmi Uyum	Akfen GYO'da çevresel sorunların çözümüne katkı sağlamak amacıyla farklı uygulama örnekleri devam etmektedir.	Akfen GYO'nun Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Performansı (Sf.33)
	29	Toplam enerji tüketim verilerini (hammadde hariç) raporlar ve enerji tüketimlerini kapsam-1 ve kapsam-2 olarak açıklar.	Kısmi Uyum	Akfen GYO politikaları doğrultusunda, projelerinde yönetimi ve yetkisi kapsamında;tavsiyerde bulunur ve tavsiyelerinin uygulamasını takip eder.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.11) Değer Zinciri Performansı (Sf. 37) Akfen GYO'nun Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Performansı (Sf.33)
	30	Raporlama yılında üretilen ve tüketilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında bilgi sağlar.	Kısmi Uyum		
	31	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapar ve bu çalışmaları açıklar.	Kısmi Uyum		
	32	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verilerini açıklar.	Kısmi Uyum		
	33	Enerji verimliliği projeleri yapar ve bu çalışmalar sayesinde enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarını açıklar.	Kısmi Uyum		
	34	Yer altından veya yer üstünden çekilen, kullanılan, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarlarını, kaynaklarını ve prosedürlerini (Kaynak bazında toplam su çekimi, su çekiminden etkilenen su kaynakları; geri dönüştürülen ve yeniden kullanılan suyun yüzdesi ve toplam hacmi vb.) raporlar.	Kısmi Uyum		

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ	Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM	Referans
		İlke Açıklaması		Açıklama	
B. Çevre B. Çevresel İlkeler	35	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığını açıklar.	İlgisiz		
	36	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisini açıklar.	İlgisiz		
	37	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntılarını açıklar.	İlgisiz		
	38	Çevresel bilgilerini açıkladığı tüm zorunlu ve gönüllü platformları açıklar.	Kısmi Uyum	Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından 2022 yılında belirlenecektir.	Temel Emisyonlar Politikası (Sf.30)
C. Sosyal C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	39	İnsan Hakları Evrensel Beyan- namesine, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmelerine ve Türkiye'de insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyumun taahhüt edildiği Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturur. Söz konusu politikayı ve politikanın uygulanması ile ilgili rolleri ve sorumlulukları kamuya açıklar.	Tam Uyum	Akfen GYO, BM Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul eder, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlar. Akfen GYO'da çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez. Çalışma ortamının eşitlikçi ve insan odaklı olması sağlanır.	İnsan Hakları Politikası (Sf.40) Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası (Sf. 41) Adil Ücretlendirme Politikası (Sf.42)
	40	İşe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlar. Tedarik ve değer zinciri etkilerini de gözeterek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (kadın, erkek, dini inanç, dil, ırk, yaş, etnik köken, engelli, mülteci vb. ayrımı yapılmaması gibi) politikalarında yer verir.	Tam Uyum		
	41	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemleri açıklar.	Tam Uyum	İnsan kaynakları politika ve stratejilerimiz doğrultusunda alınana önlemler ve uygulamalar Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunda açıklanmıştır.	Çalışan Gelişimi (Sf.42) Adil Ücretlendirme Politikası (Sf.42)
	42	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeleri raporlar. Çocuk işçi çalıştırılmamasına yönelik düzenlemeleri açıklar.	Tam Uyum	Akfen GYO, BM Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul eder, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlar. Akfen GYO'da çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez. Çalışma ortamının eşitlikçi, insan odaklı olması sağlanır.	İnsan Kaynakları Yönetimi (Sf.36) İnsan Hakları Politikası (Sf.40) Adil Ücretlendirme Politikası (Sf.42) Çalışan Gelişimi (Sf.42) Çalışan Memnuniyeti Politikası (Sf.43)

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ	Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM	Referans
		İlke Açıklaması		Açıklama	
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	43	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetimine ilişkin politikalarını açıklar. Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları oluşturarak uyuşmazlık çözüm süreçlerini belirler. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetleri düzenli olarak açıklar.	Tam Uyum	Akfen GYO, BM Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul eder, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlar. Akfen GYO'da çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez. Çalışma ortamının eşitlikçi ve insan odaklı olması sağlanır.	İnsan Kaynakları Yönetimi (Sf.36) İnsan Hakları Politikası (Sf.40) Adil Ücretlendirme Politikası (Sf.42) Çalışan Gelişimi (Sf.42) Çalışan Memnuniyeti Politikası (Sf.43)
	44	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturur ve kamuya açıklar. İş kazalarından ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri ve kaza istatistiklerini açıklar.	Kısmi Uyum	Akfen GYO, faaliyetlerinin ve değer zincirinin tüm aşamalarında sağlıklı insanlar ve çalışma koşullarının oluşturulması ve devamlılığının sağlanmasında kararlıdır. Sadece kurumsal çatı altında değil, tüm sektörün yasa ve mevzuatlara uygun şekilde davranması gerektiğine inanılır.	İş Sağlığı ve Güvenliği (Sf.44)
	45	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikalarını oluşturur ve kamuya açıklar.	Tam Uyum	Bilgi Güvenliği Politikası	Bilgi Güvenliği Politikası (Sf.22)
	46	Etik politikası oluşturur (iş, çalışma etiği, uyum süreçleri, reklam ve pazarlama etiği, açık bilgilendirme vb. çalışmaları dâhil) ve kamuya açıklar.	Tam Uyum	Küresel İlkeler Sözleşmesi Uyum Politikası (Sf.16) Akfen GYO'da Etik İş Anlayışı	Küresel İlkeler Sözleşmesi Uyum Politikası (Sf.19) Akfen GYO'da Etik İş Anlayışı (Sf.23)
	47	Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalarını açıklar.	Kısmi Uyum	Toplumsal Yatırımlar	Toplumsal Yatırımlar (Sf.46)
	48	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenler.	Tam Uyum	Çalışan Gelişimi	Çalışan Gelişimi (Sf.42)
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler	49	Sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini tüm paydaşların (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate alarak yürütür.	Tam Uyum	Akfen GYO'nun 2021 yılında hem çalışanlar nezdinde hem de ilişki kurduğu paydaşlar dikkate alınarak sürdürülebilirlik konularının önceliklendirmesi Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun liderliğinde gerçekleştirilmiştir.	Sürdürülebilirlik Öncelikleri (Sf.4)
	50	Müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenler ve kamuya açıklar.	Tam Uyum	Akfen GYO'da, "Yatırımcı Memnuniyeti" anlayışı; yatırımcılara ve kiracılara yaşatılan deneyimin sürekli daha iyiye gitmesi ve sunduğumuz değerlerin sürekli artırılmasıdır. Bu kapsamda yatırımcı memnuniyeti politikası yayınlanmıştır.	Yatırımcı Memnuniyeti Politikası (Sf.23)

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ	Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM	
				Açıklama	Referans
C. Sosyal C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler	51	Paydaş iletişimini sürekli ve şeffaf bir şekilde yürütür; hangi paydaşlarla, hangi amaçla, ne konuda ve ne sıklıkla iletişime geçtiğini, sürdürülebilirlik faaliyetlerinde kaydedilen gelişmeleri açıklar.	Tam Uyum	Kilit Paydaşlar ve paydaşlarla diyalog platformları	Paydaşlarla Sürdürülebilirlik İletişimi (Sf.12)
	52	Benimsediği uluslararası raporlama standartlarını (Karbon Saydamlık Projesi (CDP), Küresel Raporlama Girişimi (GRI), Uluslararası Entegre Raporlama Konseyi (IIRC), Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB), İklimle İlişkili Finansal Açıklamalar Görev Gücü (TCFD) vb.)) kamuya açıklar.	İlgisiz		
	53	İmzacısı veya üyesi olduğu uluslararası kuruluş veya ilkeleri (Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi (UNEP-FI), Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler (UNG), Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri (UNPRI) vb.), benimsediği uluslararası prensipleri (Uluslararası Sermaye Piyasası Birliği (ICMA) Yeşil/ Sürdürülebilir Tahvil Prensipleri gibi) kamuya açıklar.	Kısmi Uyum	Akfen GYO'da politikalar BM.SKA'lar ve UNGC-KİS ile uyumlu hazırlanmıştır.	Akfen GYO Sürdürülebilirlik Politikası (Sf.7) Küresel İlkeler Sözleşmesi Uyum Politikası (Sf.18)
	54	Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi ve uluslararası sürdürülebilirlik endekslerinde (Dow Jones Sürdürülebilirlik Endeksi, FTSE4Good, MSCI ÇSY Endeksleri vb.) yer almak için somut çaba gösterir.	İlgisiz		
D. Yönetim D. Kurumsal Yönetim İlkeleri	55	II-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olarak uyulması gereken Kurumsal Yönetim ilkeleri yanında tüm Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum sağlanması için azami çaba gösterir.	Tam Uyum	Şirketimiz söz konusu ilkelere tam uyum sağlamaktadır.	Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf.9) https://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/raporlar/faaliyet-raporlari
	56	Sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurur.	Tam Uyum		Akfen GYO Sürdürülebilirlik Yaklaşımı (Sf.5)

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ		SUCSR SON DURUM		Referans
		İlke Açıklaması	Uyum Durumu	Açıklama		
D. Yönetim D. Kurumsal Yönetim İlkeleri	57	Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirleri alır. Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurur.	Tam Uyum	Akfen GYO'nun 2021 yılında hem çalışanlar nezdinde hem de ilişki kurduğu paydaşlar dikkate alınarak sürdürülebilirlik konularının önceliklendirmesi Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun liderliğinde gerçekleştirilmiştir.	Sürdürülebilirlik Öncelikleri (Sf.4)	
	58	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışır.	Kısmi Uyum	Toplumsal Yatırımlar	Toplumsal Yatırımlar (Sf.46)	
	59	Sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatlara üye olmak ve çalışmalara katkı sağlamak için çaba gösterir.	Kısmi Uyum	2022 yılı sürdürülebilirlik hedefleri içerisinde yer almaktadır.	Akfen GYO Sürdürülebilirlik Politikası (Sf.7) Küresel İlkeler Sözleşmesi Uyum Politikası (Sf.18) Akfen GYO Gezegen Politikaları (Sf.28) Temel Emisyonlar Politikası (Sf.30)	
	60	Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile vergisel açıdan dürüstlük ilkesine yönelik politika ve programlarını açıklar.	Tam Uyum	Küresel İlkeler Sözleşmesi Uyum Politikası (Sf.16) Akfen GYO'da Etik İş Anlayışı	Küresel İlkeler Sözleşmesi Uyum Politikası (Sf.19) Akfen GYO'da Etik İş Anlayışı (Sf.23) Vergilendirme Politikası (Sf.47)	



Rapor Hakkında

Gizlilik ve Feragat Beyanı

Bu rapor SUCSR (SUCSR Sürdürülebilirlik Danışmanlığı Ltd. Şti.) tarafından Akfen GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Raporun ve içeriğinin tüm hakları saklıdır. Rapor, hiçbir şart altında ve hiçbir şekilde, kısmen ve kaynak gösterilmek kaydıyla dahi, çoğaltılamaz, kopyalanamaz ve SUCSR dâhil Akfen GYO A.Ş. dışında herhangi bir kuruluş tarafından kullanılamaz. Raporda yer alan bilgilerin doğruluğu, bütünlüğü veya eksikliği, verilerin ve bilgilerin güncelliği ile ilgili olarak tüm doğrulama, değiştirme ve yenileme tasarrufu SUCSR ve Akfen GYO A.Ş. aittir. Burada yer alan bilgilerin izinli dahi olsa kullanılması yolu ile alınacak kararlardan dolayı üçüncü şahısların uğrayabileceği zararlardan SUCSR ve Akfen GYO A.Ş. mesul tutulamaz.

Raporlama

SUCSR, Ocak 2022, İstanbul

SUCSR, hizmetlerini ISO 9001/2015 ilkelerine uygun olarak gerçekleştirmektedir. SUCSR, GRI-OS Global Reporting Initiative kurumsal üyesidir.

Bölüm 8

Akfen GYO Finansal Tablolar

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR İLE BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	140
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	142
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	143
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	144
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	146-215
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	146
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	147
NOT 3 BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI	161
NOT 4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	164
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	166
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	168
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR	169
NOT 8 TÜREV ARAÇLAR	173
NOT 9 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	174
NOT 10 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	175
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	175
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	177
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	178
NOT 14 STOKLAR	178
NOT 15 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	178
NOT 16 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	179
NOT 17 TAAHHÜTLER	179
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	184
NOT 19 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	185
NOT 20 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	186
NOT 21 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	187
NOT 22 ÖZKAYNAKLAR	187
NOT 23 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	189
NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	190
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	190
NOT 26 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	191
NOT 27 FİNANSMAN GELİRLERİ	191
NOT 28 FİNANSMAN GİDERLERİ	191
NOT 29 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	191
NOT 30 HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(KAYIP)	193
NOT 31 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	194
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	198
NOT 33 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	209
NOT 34 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	211
NOT 35 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	211
NOT 36 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	212
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	213
RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU	215
YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	217

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
DÖNEN VARLIKLAR		194.279.562	38.211.623
Nakit ve nakit benzerleri	6	61.790.068	9.887.439
Kısa vadeli finansal yatırımlar	6	17.217.528	4.358.742
Ticari alacaklar		50.803.979	10.081.741
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,9	7.193.452	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	43.610.527	10.081.741
Diğer alacaklar		2.956.079	143.982
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	2.956.079	143.982
Türev araçlar		29.454.539	-
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	29.454.539	-
Stoklar	14	254.932	1.236.291
Peşin ödenmiş giderler	19	2.001.292	1.357.209
Diğer dönen varlıklar	21	29.801.145	11.146.219
DURAN VARLIKLAR		6.668.955.713	2.865.753.016
Uzun vadeli finansal yatırımlar	6	-	48.164.499
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	20	63.835.012	-
Diğer alacaklar		121.205.212	75.753.444
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	121.205.212	75.753.444
Türev araçlar		205.893.722	-
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	205.893.722	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	6.240.566.547	2.697.724.614
Maddi duran varlıklar	12	4.110.611	396.703
Maddi olmayan duran varlıklar		82.841	36.527
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	82.841	36.527
Peşin ödenmiş giderler	19	10.227.477	9.827.521
Ertelenmiş vergi varlığı	29	12.688.704	23.289.384
Diğer duran varlıklar	21	10.345.587	10.560.324
TOPLAM VARLIKLAR		6.863.235.275	2.903.964.639

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		196.541.836	527.514.361
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		170.447.739	466.026.364
- Banka kredileri	7	156.261.593	219.198.912
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	14.186.146	9.434.722
- İhraç edilmiş borçlanma araçları	7	-	237.392.730
Ticari borçlar		5.589.606	19.414.904
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	3.429.269	16.615.668
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	2.160.337	2.799.236
Diğer borçlar		3.637.007	33.931.584
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,10	-	31.571.903
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	7.896.211	2.359.681
Ertelenmiş gelirler	19	12.161.676	7.812.610
Kısa vadeli karşılıklar		446.604	328.899
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	446.604	328.899
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.313.541.840	1.658.495.276
Uzun vadeli borçlanmalar		1.813.638.955	1.451.107.683
- Banka kredileri	7	1.764.148.918	1.408.484.738
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	49.490.037	42.622.945
Türev araçlar		9.264.188	-
-Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	9.264.188	-
Ticari borçlar		10.477.760	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	10.477.760	-
Ertelenmiş gelirler	19	52.250	-
Uzun vadeli karşılıklar		359.111	238.653
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	359.111	238.653
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	29	479.749.576	207.148.940
ÖZKAYNAKLAR		4.353.151.599	717.955.002
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.293.282.878	694.122.329
Ödenmiş sermaye	22	1.300.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları	22	317.344	317.344
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	7,22	-	20.702.778
Geri alınmış paylar (-)	22	-	(9.991.969)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		53.748.727	53.748.727
Paylara ilişkin primler	22	199.602.687	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		274.639.686	25.946.994
- Yabancı para çevrim farkları		274.639.686	25.946.994
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	9.996.116
- Yasal yedekler	22	4.147	4.147
- Geri alınan paylara ilişkin yedekler	22	-	9.991.969
Geçmiş yıllar karları		381.217.086	590.947.065
Net dönem karı/(zararı)		2.083.753.201	(240.424.726)
Kontrol gücü olmayan paylar		59.868.721	23.832.673
TOPLAM KAYNAKLAR		6.863.235.275	2.903.964.639

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları		
Hasılat	23	191.493.644	65.088.643
Satışların maliyeti (-)	23	(13.997.292)	(9.082.754)
BRÜT KAR		177.496.352	56.005.889
Genel yönetim giderleri (-)	24	(11.848.408)	(8.638.691)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	24	(41.689)	(73.135)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	25	2.520.873.860	266.967.412
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	25	(1.892.915)	(977.003)
ESAS FAALİYET KARI		2.684.587.200	313.284.472
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	20	(2.194.688)	-
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26	125.182.617	-
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.807.575.129	313.284.472
Finansman gelirleri	27	282.030.111	3.902.784
Finansman giderleri (-)	28	(727.339.116)	(528.083.247)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)		2.362.266.124	(210.895.991)
Vergi gideri		(250.125.969)	(29.399.740)
- Dönem vergi gideri	29	(8.284.671)	-
- Ertelenmiş vergi gideri	29	(241.841.298)	(29.399.740)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		2.112.140.155	(240.295.731)
Dönem karının/(zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		28.386.954	128.995
Ana ortaklık payları		2.083.753.201	(240.424.726)
Net dönem karı/(zararı)		2.112.140.155	(240.295.731)
Pay başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	30	3,38	(1,31)
Sulandırılmış hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	30	3,38	(0,85)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		2.112.140.155	(240.295.731)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		256.341.786	(1.232.038)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		256.341.786	(1.232.038)
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)		256.341.786	(1.232.038)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		2.368.481.941	(241.527.769)
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		36.036.048	(1.127.741)
Ana ortaklık payları		2.332.445.893	(240.400.028)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler													
	Birikmiş karlar													
	Ödenmiş sermaye		Sermaye düzeltme farkları	Sermaye sahiplerinin ilave sermaye katkıları	Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler	Yabancı para çevrim kısıtlanmış farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem ortaklığı ait özkaynaklar (zararı)/kari	Ana ortaklığı ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	20.763.729	(9.991.969)	58.880.000	53.748.727	25.922.296	9.996.116	425.591.512	165.355.553	934.583.308	24.960.414	959.543.722	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	165.355.553	(165.355.553)	-	-	-	
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	24.698	-	-	(240.424.726)	(240.400.028)	(1.127.741)	(241.527.769)	
Pay sahiplerinin ilave katkıları (Not 6)	-	-	-	(60.951)	-	-	-	-	-	-	(60.951)	-	-	(60.951)
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	20.702.778	(9.991.969)	58.880.000	53.748.727	25.946.994	9.996.116	590.947.065	(240.424.726)	694.122.329	23.832.673	717.955.002	
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	20.702.778	(9.991.969)	58.880.000	53.748.727	25.946.994	9.996.116	590.947.065	(240.424.726)	694.122.329	23.832.673	717.955.002	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(240.424.726)	240.424.726	-	-	-	
Sermaye artırımı (Not 22)	1.116.000.000	-	(20.702.778)	-	124.285.108	-	-	-	20.702.778	-	1.240.285.108	-	1.240.285.108	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-248.692.692	-	-	-	2.083.753.201	2.332.445.893	36.036.048	2.368.481.941
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış) (Not 22)	-	-	-	-	9.991.969	16.437.579	-	(9.991.969)	9.991.969	-	26.429.548	-	26.429.548	
31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	317.344	-	-	199.602.687	53.748.727	274.639.686	4.147	381.217.086	2.083.753.201	2.932.282.878	59.868.721	4.353.151.599	

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Nakit Akış Tablosu

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

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		2.112.140.155	(240.295.731)
Dönem karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,24	3.374.278	49.346
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		132.208	31.761
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklarla ilgili düzeltmeler	18	387.211	(59.740)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	27,28	119.782.109	142.886.377
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farklarıyla ilgili düzeltmeler		549.979.092	373.356.140
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(2.742.317.849)	(264.103.601)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	25	(2.516.233.776)	(264.103.601)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları	27,28	(226.084.073)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	20	2.194.689	-
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	29	250.125.969	29.399.740
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler	26	(125.182.617)	-
		170.615.245	41.264.292
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(40.725.334)	10.118.150
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(1.430.020)	(15.884.545)
Stoklardaki azalışlar ile ilgili düzeltmeler	14	981.359	1.531.343
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(3.755.530)	(2.278.337)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(28.504.861)	47.726.013
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		14.534.465	8.728.303
Faaliyetlerde elde edilen nakit akışları		111.715.324	91.205.219
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	18	(149.048)	(124.242)
Vergi ödemeleri		(3.754.189)	(7.091.302)
Faaliyetlerde elde edilen net nakit akışları		107.812.087	83.989.675
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(733.946)	(392.964)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(931.426)	(1.717.993)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	3	(506.051.343)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(507.716.715)	(2.110.957)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Sermaye avanslarından nakit girişleri		1.005.461.461	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(487.486.988)	(97.498.857)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(13.528.677)	(10.540.085)
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri	22	26.429.548	-
Alınan faiz		1.359.334	753.417
Ödenen faiz	7	(115.153.251)	(42.438.333)
Diğer girişler		34.728.004	52.140.625
Finansman faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları		451.809.431	(97.583.233)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		51.904.803	(15.704.515)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	9.887.825	25.592.340
Dönem sonu nakit ve nakit benzerler	6	61.792.628	9.887.825

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde Borsa İstanbul'a (BIST) kote olmuştur. Akfen GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklığı için bu raporda "Grup" ibaresi kullanılacaktır.

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin ("Akfen GT") hisseleri nominal bedel ile Grup'a devrolmuştur. Akfen GT'nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT'nin portföyünde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC)'de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır.

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 yatırımının yer aldığı Severnyi Avtovozkal Limited Şirketi ("Severnyi")'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 %97,8, %96,17 ve %100 oranlarında Akfen GT'nin doğrudan bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu şirketlerin ana faaliyet konuları Rusya'da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmektir.

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur.

18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Grup'un Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99'dan %91,47'ye çıkmıştır.

1 ■ GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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 kiralınması 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 viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır.

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 20 (31 Aralık 2020: 17)'dir.

2 ■ FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

Şirket'in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, Volgastroykom ve Severnyi, faaliyet gösterdikleri ülkenin genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine ve o ülkelerin mevzuatına göre muhasebe kayıtlarını tutmakta ve yasal finansal tabloları hazırlanmaktadır.

b. TMS'ye uygunluk beyanı

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

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 27 Ocak 2022 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

c. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Şirket	Fonksiyonel para birimi
Akfen GYO	TL
Akfen GT	TL
Akfen Karaköy	TL
Samstroykom, Yaroslavlinvest, KalingradInvest	Ruble
Volgastroykom	Ruble
Severnyi	Ruble
Adi Ortaklık	TL
Fıratcan Turizm	TL

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)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

d. Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

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

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

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

Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)

Şirket	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Akfen GT	100,00	100,00
Severnyi	100,00	100,00
Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom	97,80	97,89
Volgastroykom	96,17	96,37
Akfen Karaköy	91,47	91,47

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

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

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

Grup şirketleri kullanım alanları çok fazla olduğu için veya ilgili Grup şirketlerinin faaliyetlerine önemli etkide bulunduğu ve bu şirketlerle ilgili önemli ekonomik olay ve durumları yansıttığı için fonksiyonel para birimi olarak Ruble veya TL'yi kullanılmaktadırlar.

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

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

İş ortaklıkları

İş Ortaklıkları, Şirket ve Bağlı Ortaklıkları'nın bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur. 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren uygulanmak üzere yürürlüğe giren ve "TMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar" standardını yürürlükten kaldıran, "TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar" standardı, iş ortaklıklarındaki payların "TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardı uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmesini zorunlu kılmaktadır.

Özkaynak yöntemine göre, iş ortaklığı yatırımı, başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilir. Edinme tarihinden sonra ise, yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararındaki payı yatırımın defter değeri artırılarak ya da azaltılarak finansal tablolara yansıtılır. Yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından alacağı pay, yatırımcının kâr veya zararı olarak muhasebeleştirilir. Yatırım yapılan bir işletmeden alınan dağıtımlar (kâr payı vb.) yatırımın defter değerini azaltır. Yatırım yapılan işletmenin defter değerinin, işletmenin diğer kapsamlı kârındaki değişikliklerden yatırımcıya düşen pay oranında düzeltilmesi gerekir.

Şirket, 29 Mart 2021'de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütözü tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralınması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş. ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Euro) bedelle satın almıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

8
149

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

Müşterek faaliyetler

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

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

Müşterek Faaliyet	Faaliyet konusu		Müteşebbis Ortak	
Adi Ortaklık	Gayrimenkul Yatırımları		Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	
	31 Aralık 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

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

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

2 ■ FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

f. İşletmenin sürekliliği

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Not 21).

Not 7 Paya dönüştürülebilir tahvilin gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup, ihraç etmiş olduğu borçlanma aracının gerçeğe uygun değerinin hesaplaması için ihraç esnasında belirtilen faiz oranı yerine ihraç tarihindeki piyasa koşullarına uygun bir faiz oranı kullanmıştır. Piyasada benzer bir vade aralığına ve özelliğe sahip olan başka bir ürünün olmaması ve oranların faiz oranlarının ihraççı şirketlerin kredi değerliliğine göre de değişebilmesi, faizin belirlenmesini subjektif bir konu haline getirmektedir. Bu nedenle söz konusu faiz oranı, paya dönüştürülebilir tahvilin tamamını satın alan Akfen Holding'in hali hazırda ihraç etmiş olduğu tahvillerin ilgili tarihlerdeki faiz oranlarına göre belirlenmiştir (Not 7).

Not 8 Türev Araçlar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini de içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un kar veya zarara yansıtılan türev araçları, faiz oranı sabitleme sözleşmelerinden oluşturmaktadır.

Bununla birlikte Grup, yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında ileri tarihlerde gerçekleştirecek olduğu yabancı para satış tutarlarından kaynaklanan kur risklerine karşı aynı para biriminde borçlanarak bilanço üzerinde kur riskinden korunma sağlamaktadır. Grup, belirlemiş olduğu kur riski yönetim stratejisi kapsamında, kaydedilmemiş kesin taahhüt gerçeğe uygun değer riski kur riski bileşeninden korunma amacıyla riskten korunma muhasebesi uygulamakta ve riskten korunma kalem ile riskten korunma aracı üzerinde oluşmuş ve henüz realize olmamış döviz kuru dalgalanmalarını netleyerek, daha sağlıklı gelir tablosu sunumunu amaçlamaktadır.

2 ■ FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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 Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

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

2 ■ FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

Hasılat, kira ve yurt gelirlerini ve gayrimenkul stok satışlarını içermektedir.

Kira gelirleri

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

Gayrimenkul stok (bağımsız bölüm) satışı

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

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

2.4.2. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

2 ■ FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

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

Kira yükümlülükleri

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

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

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

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

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

2 ■ FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

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

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

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kayıp veya kazançlar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.4.5. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, 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 değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

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

2 ■ FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.6. Stoklar

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

2.4.7. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini de içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un kar veya zarara yansıtılan türev araçları, faiz oranı sabitleme sözleşmelerinden oluşturmaktadır.

2 ■ FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

2.4.8. Finansal Yükümlülükler

8
156

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

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

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

2 ■ FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.9. Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.10. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 30).

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır (Not 30).

2.4.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2 ■ FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.12. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Grup

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

Kiracı olarak Grup

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

2.4.13. İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler ile birlikte, iştirak ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

Söz konusu kişinin,

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

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

- (i) İşletme ve Grup'un 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, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup 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)

2.4.14. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.15. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.4.17. Vergilendirme

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

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

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

20 Ocak 2021 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

Akfen GT'nin Türkiye'deki merkezi, Akfen Karaköy ve Fıratcan İnşaat %25 (2022: %23, 2023 ve sonrası: %20 olacaktır) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

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

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

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

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

2 ■ FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Tanımlanan katkı planları:

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

Kullanılmamış izin hakları

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

2.4.20. Netleştirme

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

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

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3 BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ

Şirket, düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla nominal sermayesini 344.646.332 TL'ye artırmak suretiyle 450.000.002 TL tutarında fon sağlayarak 9 Şubat 2021 tarihinde, Bodrum' da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda'nın paylarının tamamının 235.000.000 TL' ye Akfen Altyapı Holding A.Ş.'den, Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt'un paylarının tamamının 215.000.000 TL' ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın almıştır. Satın alma tarihindeki finansal durum tablosu için söz konusu tarihe en yakın olan ve bu tarihten satın alma tarihine kadar önemli bir değişikliğin gerçekleşmediği 31 Ocak 2021 tarihi baz alınmıştır.

İlgili şirketlerin 31 Ocak 2021 tarihi itibarıyla finansal durum tabloları aşağıdaki gibidir:

	Masanda Turizm	Isparta Yurt	Toplam
Varlıklar	31.Oca.21	31.Oca.21	31.Oca.21
Dönen varlıklar	3.088.606	7.647.857	10.736.463
Nakit ve nakit benzerleri	27.410	3.460.285	3.487.695
Ticari alacaklar	2.756	42.253	45.009
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.756	-	2.756
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	42.253	42.253
Diğer alacaklar	200	1.473.190	1.473.390
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	200	1.473.190	1.473.390
Peşin ödenmiş giderler	879.611	124.869	1.004.480
Diğer dönen varlıklar	2.178.629	2.547.260	4.725.889
Duran varlıklar	310.477.022	303.468.979	613.946.001
Diğer alacaklar	9.561	-	9.561
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	9.561	-	9.561
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	283.582.447	291.861.329	575.443.776
Maddi duran varlıklar	6.400.554	-	6.400.554
Diğer duran varlıklar	20.484.460	11.607.650	32.092.110
Toplam varlıklar	313.565.628	311.116.836	624.682.464

	Masanda Turizm	Isparta Yurt	Toplam
Kaynaklar	31.Oca.21	31.Oca.21	31.Oca.21
Kısa vadeli yükümlülükler	830.803	2.993.271	3.824.074
Kısa vadeli borçlanmalar	505.818	2.006.417	2.512.235
- Kiralama işlemlerinden borçlar	505.818	2.006.417	2.512.235
Ticari borçlar	315.462	92.530	407.992
- İlişkili taraflara ticari borçlar	71.137	57.405	128.542
- İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	244.325	35.125	279.450
Diğer borçlar	2.865	7.250	10.115
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.865	7.250	10.115
Ertelenmiş gelirler	-	886.642	886.642
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6.658	432	7.090
Uzun vadeli yükümlülükler	5.278.263	48.052.210	53.330.473
Uzun vadeli borçlanmalar	2.507.312	8.302.658	10.809.970
- Kiralama işlemlerinden borçlar	2.507.312	8.302.658	10.809.970
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	2.770.951	39.749.552	42.520.503
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	307.456.562	260.071.355	567.527.917
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	115.451.921	156.600.972	272.052.893
Net dönem (zararı)/karı	-501.176	420.383	-80.793
Toplam kaynaklar	313.565.628	311.116.836	624.682.464

3 BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ (Devamı)

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

Isparta Yurt	Satın alma tarihi
İştirak maliyeti	215.000.000
Satın alma tarihindeki net varlık değeri	260.071.355
Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)	45.071.355

Masanda Turizm	Satın alma tarihi
İştirak maliyeti	235.000.000
Satın alma tarihindeki net varlık değeri	307.456.562
Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)	72.456.562

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

Isparta Yurt	
Toplam satın alma bedeli - nakit	215.000.000
Nakit ve nakit benzerleri -iktisap edilen	(3.460.285)
Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)	211.539.715

Masanda Turizm	
Toplam satın alma bedeli - nakit	235.000.000
Nakit ve nakit benzerleri -iktisap edilen	(27.410)
Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)	234.972.590

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.

Masanda Turizm ve Isparta Yurt şirketlerinin birleşme tarihi öncesi kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yasal oranlar üzerinden vergiye tabii olmakla birlikte birleşme tarihi itibarıyla Isparta Yurt'a ait dönem karı vergi yükümlülüğü konsolide finansal tablolarda yer almaktadır. Ayrıca birleşmeye konu şirketlerin finansal tablolarında muhasebeleşmiş olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü söz konusu birleşme sonucunda, GYO'ların kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle kayıtlardan çıkartılmıştır. Masanda Yurt ve Isparta 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 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde kar veya zarar tablosunda ertelenmiş vergi geliri olarak sınıflanmıştır. (Not 29)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3 BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ (Devamı)

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

Satınalma tarihindeki şirketin gerçeğe uygun değeri ile satın alma bedeli aralarındaki fark olarak Grup'un konsolide finansal tablosunda pazarlıklı satın alma kazancı olarak yatırım faaliyetlerden gelirler altında muhasebeleşmiş olup söz konusu hesaplama aşağıdaki gibidir :

Fıratcan Turizm	Satın alma tarihi
Satın alma sırasında oluşan Şirket değeri	129.470.000
Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı	66.029.700
İştirak maliyeti	58.375.000
Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)	7.654.700

(*) Şirket'in 29 Mart 2021'de Fıratcan Turizm'e ilişkin %51 hissesini satın alması sonucunda Devir Bedeli'nin 3.200.000 Euro'luk kısmı peşin olarak, kalan 3.000.000 Euro'luk kısım ise Nisan 2021 tarihi itibarıyla ödenmiştir. Toplam bedel için 59.539.038 TL ödenmiş olup, peşin ödenmeyen borcun döviz cinsinden olması nedeniyle 1.164.038 TL kur değerlemesi yapılmıştır.

Fıratcan Turizm'in satın alma tarihindeki özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	Satın alma tarihi itibarıyla
Toplam Varlıklar	5.128.305
Toplam Yükümlülükler	900.551
Net Varlıklar	4.227.754
Net Varlıklar (Grup payı)	2.156.155
Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı	66.029.700
Şerefiye (Not 20)	63.873.545

Fıratcan Turizm'in satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

İşletme satın alınması sırasında oluşan şerefiye itfaya tabi tutulmaz, bunun yerine yılda bir kez (31 Aralık tarihi itibarıyla) veya şartların değer düşüklüğünü işaret ettiği durumlarda daha sık aralıklarla değer düşüklüğü testine tabi tutulur (Not 20). 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in satın alınması sonucu oluşan şerefiye tutarı için söz konusu değer düşüklüğü testi yapılmış olup bir değer düşüklüğü tespiti edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2021:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	122.985.695	39.265.435	29.242.514	-	191.493.644
Satışların maliyeti	(7.474.320)	(782.586)	(5.740.386)	-	(13.997.292)
BRÜT KAR	115.511.375	38.482.849	23.502.128	-	177.496.352
Genel yönetim giderleri	(7.687.548)	(1.153.212)	(3.007.648)	-	(11.848.408)
Satış ve pazarlama giderleri	(41.689)	-	-	-	(41.689)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.814.675.482	599.407.107	106.791.271	-	2.520.873.860
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(1.188.374)	(637.702)	(66.839)	-	(1.892.917)
ESAS FAALİYET KARI	1.921.269.246	636.099.042	127.218.912	-	2.684.587.200
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(2.194.688)	-	-	-	(2.194.688)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	125.182.617	-	-	-	125.182.617
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	2.044.257.175	636.099.042	127.218.912	-	2.807.575.129
Finansman gelirleri	207.326.370	56.013.533	20.483.601	(1.793.393)	282.030.111
Finansman giderleri	(584.770.081)	(105.293.767)	(39.068.661)	1.793.393	(727.339.116)
VERGİ ÖNCESİ KAR	1.666.813.464	586.818.808	108.633.852	-	2.362.266.124
Vergi gideri	(45.814.208)	(180.969.609)	(23.342.152)	-	(245.866.765)
-Dönem vergi gideri	(7.335.385)	-	(949.286)	-	(8.284.671)
-Ertelenmiş vergi gideri	(38.478.823)	(180.969.609)	(22.392.866)	-	(241.841.298)
DÖNEM KARI	1.620.999.256	405.849.199	85.291.700	-	2.112.140.155
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	5.347.437.740	1.233.573.850	1.157.118.394	(874.701.378)	6.863.428.606
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.995.783.970	302.194.911	453.999.789	(241.894.994)	2.510.083.6761
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	1.665.372	-	-	-	1.665.372
Amortisman giderleri ve itfa payları	3.371.422	-	2.856	-	3.374.278

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)**31 Aralık 2020:**

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	25.437.024	29.640.504	10.011.115	-	65.088.643
Satışların maliyeti	(3.497.282)	(670.932)	(4.914.540)	-	(9.082.754)
BRÜT KAR	21.939.742	28.969.572	5.096.575	-	56.005.889
Genel yönetim giderleri	(4.547.524)	(897.596)	(3.193.571)	-	(8.638.691)
Satış ve pazarlama giderleri	(73.135)	-	-	-	(73.135)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	123.233.912	131.051.156	12.682.344	-	266.967.412
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(638.241)	(279.511)	(59.251)	-	(977.003)
ESAS FAALİYET KARI	139.914.754	158.843.621	14.526.097	-	313.284.472
Finansman gelirleri	4.877.265	-	1.042	(975.523)	3.902.784
Finansman giderleri	(388.865.484)	(22.035.583)	(118.157.703)	975.523	(528.083.247)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	(244.073.465)	136.808.038	(103.630.564)	-	(210.895.991)
Vergi (gideri)/geliri	(17.163.931)	(32.292.521)	20.056.712	-	(29.399.740)
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(17.163.931)	(32.292.521)	20.056.712	-	(29.399.740)
DÖNEM (ZARARI)/KARI	(261.237.396)	104.515.517	(83.573.852)	-	(240.295.731)
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	2.409.257.897	630.658.677	572.106.029	(708.057.964)	2.903.964.639
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.808.412.354	107.714.467	424.187.984	(154.305.168)	2.186.009.637
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	1.525.791	-	585.166	-	2.110.957
Amortisman giderleri ve itfa payları	41.910	776	6.660	-	49.346

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %51'i Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %20'si K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden, %14'ü Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan, %11'i ise Bodrum Loft projesinin işletmecisi olan Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. ("Akfen Turizm")'den elde edilmektedir (31 Aralık 2020: Accor S.A.: %44, Voyager Kıbrıs Limited: %42, Bulvar Loft: %5; KYK ve Akfen Turizm: Yoktur).

5 ■ İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

5.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar / ilişkili taraflara ticari ve diğer borçlar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (kısa vadeli):

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Akfen Turizm (*)	7.193.452	-
	7.193.452	-

(*) Bodrum loft projesi ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Akfen İnşaat (*)	3.115.550	16.566.973
Akfen Holding	313.719	5.366
IBS Sigorta Brokerlık Hizmetleri A.Ş. ("IBS Sigorta") (**)	-	43.329
	3.429.269	16.615.668

İlişkili taraflara ticari borçlar (uzun vadeli):

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Akfen İnşaat (*)	10.477.760	-
	10.477.760	-

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

(**) IBS Sigorta 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un ilişkili tarafı değildir.

İlişkili taraflara diğer borçlar:

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

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e ve Şirket Ana Ortağı'na olan diğer borçlar Şirket tarafından alınan fonlamaya ilişkindir.

5.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Bağlı ortaklık alımı

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 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 Cıvli 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) Diğer gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Akfen İnşaat(*)	4.000.000	3.105.000
	4.000.000	3.105.000

(*) 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait ilgili gelirler Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerdir (31 Aralık 2020: Bulvar Loft projesi kapsamında yapılan daire satış gelirleridir).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5 ■ İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

5.2. İlişkili taraflarla işlemler (devamı)

c) Kira gelirleri (Hasılat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	20.729.809	-
	20.729.809	-

d) Kira giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Isparta Şehir Hastanesi	1.100.000	-
Hamdi Akın	-	199.048
	1.100.000	199.048

e) Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 7'de verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 1.234.702 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2020: 34.762.889 TL).

f) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Akfen Holding	-	1.091
	-	1.091

g) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Akfen Holding	5.556.690	489.847
Akfen Altyapı	25.410	-
	5.582.100	489.847

h) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	5.644.289	3.790.664
	5.644.289	3.790.664

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6 ■ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	59.955	43.887
Bankalar	61.732.612	9.839.941
- Vadesiz mevduat	56.674.340	1.388.716
- Vadeli mevduat	5.058.272	8.451.225
Diğer nakit ve nakit benzerleri	61	3.997
Değer düşüklüğü	(2.560)	(386)
Nakit ve nakit benzerleri	61.790.068	9.887.439
Değer düşüklüğü	2.560	386
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	61.792.628	9.887.825

Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Euro	53.202.355	729.789
TL	1.693.653	130.436
ABD Doları	1.643.690	27.318
Rus Rublesi	134.642	501.173
Toplam vadesiz mevduat	56.674.340	1.388.716

Vadeli mevduat

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

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2021
Ruble	Ocak 2022	%6,3 - %7,5	4.978.013
TL	Ocak 2022	%13,0	80.259
Toplam			5.058.272
Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2020
TL	Ocak 2021	%14,0 – %18,0	7.657.197
Ruble	Ocak 2021	%3,5	794.028
Toplam			8.451.225

Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ruble	Aralık 2022	%5,00	17.217.528	-
Euro	Ekim 2021	%6,00	-	4.358.742
Toplam			17.217.528	4.358.742

Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Euro	Temmuz 2025	%6,00	-	48.164.499
Toplam			-	48.164.499

6 ■ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar (Devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 7 Finansal Borçlanmalar notunda belirtilen Grup'un Rusya projeleri ile ilgili yeniden yapılandırılan kredilerinin geri ödenmesinde kullanılmak üzere %5 faizle blokeli vadeli hesapta bulunan banka bakiyesinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 7 Finansal Borçlanmalar notunda belirtilen Akfen GT tarafından Credit Europe Bank'tan kullanılan 30.000.000 Euro tutarındaki kredinin Rusya'daki şirketlerin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak kalan 15.000.000 Euro tutarındaki vadeli bloke hesapta tutulan kısmıdır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla (%6,00) vadeli hesapta tutulmakta olup Rusya'daki şirketlerce anapara ödemeleri yapıldıkça blokede tutulan teminat tutarı ve kredi bakiyesi de aynı oranda azalacaktır. Kazanılan faiz geliri, faiz giderlerinden mahsup edilmektedir. Kısa vadeli kısımda kalan tutar, bir yıl içerisinde ödenecek anaparalar ile serbest kalacak mevduat tutarını göstermektedir. Söz konusu vadeli bloke hesapta 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kalan tutar 5.770.210 Euro'dur. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ise blokedeki rezervi ilgili kredi tutarından düşmek suretiyle kapatılmıştır.

7 ■ FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli finansal borçlar	170.447.739	466.026.364
İhraç edilmiş borçlanma araçları	-	237.392.730
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	156.261.593	219.198.912
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	14.186.146	9.434.722
Uzun vadeli finansal borçlar	1.813.638.955	1.451.107.683
Uzun vadeli banka kredileri	1.764.148.918	1.408.484.738
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	49.490.037	42.622.945
Toplam finansal borçlar	1.984.086.694	1.917.134.047

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

31 Aralık 2021

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Euro (1)	%6,00 + euribor (*)	54.830.248	64.632.859	740.401.293	805.034.152
Euro (2)	%6,00 + euribor (*)	34.600.852	65.051.305	442.968.781	508.020.086
Euro (3)	%6,00 + euribor (*)	12.902.080	15.549.083	173.883.125	189.432.208
Ruble (4)	% 6,00	2.417.398.186	11.028.346	406.895.719	417.924.065
			156.261.593	1.764.148.918	1.920.410.511

31 Aralık 2020

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Euro (1)	%6,00 + euribor	96.954.185	116.353.366	757.000.242	873.353.608
Euro (2)	%6,00 + euribor	26.206.467	35.404.852	200.660.381	236.065.233
Euro (3)	%6,00 + euribor	13.268.521	15.448.233	104.073.278	119.521.511
Euro (4)	%6,00 + euribor	44.265.955	51.992.461	346.750.837	398.743.298
			219.198.912	1.408.484.738	1.627.683.650

(*) 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır.

(1) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımları devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Euro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

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

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

(2) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 2 yılı anapara geri ödemesiz 30.000.000 Euro tutarında 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 14 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

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

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

(3) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 15.000.000 Euro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup Rusya şirketlerindeki 9.500.000 Euro tutarındaki kredi Akfen GT'ye transfer edilmiş ve kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

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

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiş ve Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

(4) Rusya'daki şirketlerin kredilerinin refinansmanında kullanılmak üzere toplam 59.000.000 Euro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 ve 17 Kasım 2015 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Grup, mevcut kredi borcunun 2033 yılına kadar yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 14 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Rusya'daki şirketlerin kredilerinin 9.500.000 Euro tutarındaki kısmı Akfen GT'ye transfer edilmiş ve Rusya şirketlerindeki kredilerin tamamı Euro'dan Ruble'ye dönülmüştür. Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise moprime (3 aylık) + %5 olarak belirlenmiş olup kredi vadesi 28 Ekim 2033 tarihine kadar uzatılmıştır.

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

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiş olup Akfen GT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir.
- Rusya şirketlerinin hisseleri ve işletme kira gelirleri kredi veren lehine rehnedilmiştir
- Akfen GT'nin yeniden yapılandırma öncesi kullandığı kredinin 15.000.000 Euro tutarındaki kısmı nakit teminat olarak tutulmakta iken 31 Aralık 2021 ilgili nakit teminat kredi borcu ile kapatılmış olup 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kalan tutar 5.770.210 Euro'dur. Yeniden yapılandırma ile birlikte blokeli vadeli mevduatta sözkonusu kredilerin geri ödemesi için Rusya şirketlerinin hesabında yer alan tutar 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 17.217.528 TL'dir.
- Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7 ■ FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

İhraç edilmiş borçlanma araçları

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

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

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

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

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

Söz konusu borçlanma aracının 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak	237.392.730	202.568.890
Faiz tahakkuku	1.234.702	34.762.889
Tahvil itfası (*)	(238.627.432)	-
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkılarına ilişkin düzeltmeler (*)	-	60.951
Paya dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar	-	237.392.730

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7 ■ FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa	156.261.593	456.591.642
1 - 2 yıl	137.520.758	216.178.612
2 - 3 yıl	140.057.390	218.075.796
3 - 4 yıl	140.782.269	585.434.662
4 - 5 yıl	152.291.289	388.795.668
5 yıl ve üzeri	1.193.497.212	-
Toplam finansal borçlar	1.920.410.511	1.865.076.380

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 31 Aralık 2021 ve 2020 yılları içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	1.865.076.380	1.453.592.481
Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları	(487.486.988)	(97.498.857)
Paya dönüştürülebilir tahvilin sermayeye ilavesi	(238.627.433)	-
Ödenen faiz	(115.153.251)	(42.438.333)
Tahakkuk	127.625.693	135.685.611
Kur farkı	601.673.476	404.760.309
Yabancı para çevrim farkı	167.302.634	10.975.169
31 Aralık	1.920.410.511	1.865.076.380

8
172

Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa	14.186.145	10.292.067
1 - 5 yıl	71.464.205	61.412.179
5 yıl ve üzeri	758.213.601	720.744.279
Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri	(780.187.768)	(740.390.858)
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	63.676.183	52.057.667

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2021 ve 2020 yılları içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	52.057.667	51.098.328
Faiz gideri	13.642.003	10.658.495
Kur farkı gideri	1.387.116	520.877
Ödemeler	(13.528.677)	(10.540.085)
Düzenlemeler	(3.204.131)	320.052
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	13.322.205	-
31 Aralık	63.676.183	52.057.667

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8 TÜREV ARAÇLAR

Grup, yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında ileri tarihlerde gerçekleştirecek olduğu yabancı para satış tutarlarından kaynaklanan kur risklerine karşı aynı para biriminde borçlanarak bilanço üzerinde kur riskinden korunma sağlamaktadır.

Bu bağlamda, riskten korunma muhasebesine konu olan ve riskten korunma aracı olarak belirlenen yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri, birbirine yakın tarihlerde gerçekleştirilen ve riskten korunma muhasebesi kapsamında riskten korunma kalem olarak belirlenen yabancı para satış nakit akışlarıyla yapılmaktadır. Buna istinaden, Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair taraflar arasında kira sözleşmesi 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, sözleşme kapsamında Grup, ileri tarihlerde elde edeceği satış tutarını baz alarak yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri için kur risklerine karşı koruma altına almıştır.

Grup, belirlemiş olduğu kur riski yönetim stratejisi kapsamında, kaydedilmemiş kesin taahhüt gerçeğe uygun değer riski kur riski bileşeninden korunma amacıyla riskten korunma muhasebesi uygulamakta ve riskten korunma kalem ile riskten korunma aracı üzerinde oluşmuş ve henüz realize olmamış döviz kuru dalgalanmalarını netleyerek, daha sağlıklı gelir tablosu sunumunu amaçlamaktadır.

Grup, kurmuş olduğu riskten korunma muhasebesi kapsamında %100 riskten korunma rasyosu ve %70 ila %130 arasında riskten korunma etkinliği sürdürmeye özen göstermekte olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla riskten korunma rasyosu %105-%109 aralığı olarak, riskten korunma etkinliği ise %89-%91 aralığı olarak hesaplanmıştır.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	29.454.539	-
Uzun vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	205.893.722	-
	235.348.261	-

8
173

Ayrıca, 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla faiz oranı takas işleminden kaynaklanan yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükler	9.264.188	-
Toplam	9.264.188	-

31 Aralık 2021			
	Para birimi	Orjinal Sözleşme değeri	Yükümlülük
Türev yükümlülükler	Euro	77.670.071	9.264.188
Toplam			9.264.188

9 ■ TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	7.193.452	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	43.610.527	10.081.741
	50.803.979	10.081.741

(1) 31 Aralık 2021 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 35.208.416 TL (31 Aralık 2020: 7.496.818 TL) ve 7.486.157 TL (31 Aralık 2020: 1.619.004 TL) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	3.429.269	16.615.668
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.160.337	2.799.236
- Diğer gider tahakkukları	1.937.624	2.741.894
- Diğer ticari borçlar	222.713	57.342
	5.589.606	19.414.904

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	10.477.760	-
	10.477.760	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10 ■ DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vergi dairesinden diğer alacaklar (*)	2.794.337	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	161.742	143.982
	2.956.079	143.982

b)Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vergi dairesinden diğer alacaklar (*)	14.632.127	14.632.127
Verilen depozito ve teminatlar	184.054	165.107
Diğer alacaklar (**)	106.389.031	60.956.210
	121.205.212	75.753.444

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

(**) 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	-	31.571.903
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7.896.211	2.359.681
- Ödenecek vergi ve fonlar	7.756.240	1.483.470
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	48.856	22.694
- Diğer	91.115	853.517
	7.896.211	33.931.584

8
175

11 ■ YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.177.560.936	2.644.846.660
Arsa kiralari	63.005.611	52.877.954
Toplam	6.240.566.547	2.697.724.614

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	2021	2020
1 Ocak	2.644.846.660	2.363.854.200
Girişler	931.426	1.717.993
Değer artışı, net	2.516.824.907	262.786.448
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	562.789.000	-
Yabancı para çevrim farkları	452.168.943	16.488.019
31 Aralık	6.177.560.936	2.644.846.660

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11 ■ YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri 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, Grup'un sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Euro para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

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

Gayrimenkul adı	Ekspertiz rapor tarihi	31 Aralık 2021	Ekspertiz rapor tarihi	31 Aralık 2020
		Gerçeğe uygun değeri		Gerçeğe uygun değeri
Merit Park Otel – KKTC Girne	31 Aralık 2021	1.221.200.000	31 Aralık 2020	621.825.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Aralık 2021	958.900.000	31 Aralık 2020	474.410.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2021	637.060.000	31 Aralık 2020	290.900.000
Bodrum Loft	31 Aralık 2021	504.060.000	31 Aralık 2020	-
Ibis Otel Moskova	31 Aralık 2021	436.432.858	31 Aralık 2020	250.539.005
Ibis Otel Kaliningrad	31 Aralık 2021	269.746.580	31 Aralık 2020	96.031.380
Isparta Yurt	31 Aralık 2021	255.400.000	31 Aralık 2020	-
Novotel Trabzon	31 Aralık 2021	233.780.000	31 Aralık 2020	135.420.000
Ibis Otel Tuzla	31 Aralık 2021	194.540.000	31 Aralık 2020	94.670.000
Kütahya Yurt	31 Aralık 2021	181.210.000	31 Aralık 2020	-
Ibis Otel Yaroslavl	31 Aralık 2021	176.007.714	31 Aralık 2020	71.763.006
Ibis Otel Ankara Airport	31 Aralık 2021	149.390.000	31 Aralık 2020	82.085.000
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2021	145.940.000	31 Aralık 2020	74.835.000
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2021	131.110.000	31 Aralık 2020	67.835.000
Ibis Otel Samara	31 Aralık 2021	131.073.040	31 Aralık 2020	70.341.587
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2021	125.610.000	31 Aralık 2020	66.900.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2021	117.900.000	31 Aralık 2020	65.060.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2021	111.070.000	31 Aralık 2020	69.297.500
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2021	92.430.000	31 Aralık 2020	48.050.000
Samara Ofis	31 Aralık 2021	85.540.744	31 Aralık 2020	51.689.182
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2021	19.160.000	31 Aralık 2020	13.195.000
Toplam		6.177.560.936		2.644.846.660

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 6.531.609.539 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.960.088.541 TL).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 4.464.185.396 TL'dir (31 Aralık 2020: 3.101.921.827 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerleme raporlarında kullanılan iskonto oranları Euro olarak değerlendirilen varlıklar için %7,9-%10,5 (31 Aralık 2020: %7,7-%10,5) aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %19 (31 Aralık 2020: Yoktur) olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 31'de açıklanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11 ■ YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Arsa kiralari

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla arsa kiralalarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	52.877.954	51.240.749
Değer (azalışı)/artışı, net	(591.131)	1.317.153
Düzenlemeler	(1.935.988)	320.052
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	12.654.776	-
31 Aralık	63.005.611	52.877.954

12 ■ MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	4.688	406.486	68.569	479.743
Alımlar	-	392.964	-	392.964
Çıkışlar	-	(3.202)	-	(3.202)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2020	4.688	796.248	68.569	869.505
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	4.688	796.248	68.569	869.505
Alımlar	-	39.269	643.207	682.476
Çıkışlar	(845)	(152.145)	-	(152.990)
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	-	10.017.700	10.017.700
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021	3.843	683.372	10.729.476	11.416.691
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	(4.428)	(358.262)	(66.655)	(429.345)
Dönem gideri	(233)	(44.512)	(1.914)	(46.659)
Çıkışlar amortismanı	-	3.202	-	3.202
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2020	(4.661)	(399.572)	(68.569)	(472.802)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(4.661)	(399.572)	(68.569)	(472.802)
Dönem gideri	-	(70.951)	(3.298.171)	(3.369.122)
Çıkışlar amortismanı	845	152.145	-	152.990
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	-	(3.617.146)	(3.617.146)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021	(3.816)	(318.378)	(6.983.886)	(7.306.080)
Net defter değeri				
1 Ocak 2020	260	48.224	1.914	50.398
31 Aralık 2020	27	396.676	-	396.703
1 Ocak 2021	27	396.676	-	396.703
31 Aralık 2021	27	364.994	3.745.590	4.110.611

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur). 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlık amortisman giderlerinin 3.296.257 TL'si satışların maliyetinde, 72.865 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2020: 46.659 TL genel yönetim gideri).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	106.066
Alımlar	-
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2020	106.066
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	106.066
Alımlar	51.470
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021	157.536
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	(66.852)
Dönem gideri	(2.687)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2020	(69.539)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(69.539)
Dönem gideri	(5.156)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021	(74.695)
Net defter değeri	
1 Ocak 2020	39.214
31 Aralık 2020	36.527
1 Ocak 2021	36.527
31 Aralık 2021	82.841

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 5.156 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2020: 2.712 TL).

14. STOKLAR

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

	2021	2020
1 Ocak	1.236.291	2.767.634
Çıkışlar	(981.359)	(1.531.343)
31 Aralık	254.932	1.236.291

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla stoklardaki çıkışların önemli bir kısmı Adi Ortaklık'ın 11 Kasım 2017 tarihinde devraldığı Bulvar Loft projesindeki konutlara ait satışlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

15. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 yatırıma katkı oranında yatırım teşviki bulunmaktadır. Bu kapsamda Grup, söz konusu vergi avantajını, finansal tablolarda ertelenmiş vergi aktifi olarak muhasebeleştirmektedir.

Grup'un Bodrum Loft projesi kapsamında 31 Aralık 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 Grup, söz konusu yatırım teşviği kapsamında konsolide finansal tablolarda ertelenmiş vergi aktifi muhasebeleştirmemiştir.

16. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 9'dur (31 Aralık 2020: 6) ve Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir.

17. TAAHHÜTLER

17.1. Grup tarafından verilen TRİ'ler

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

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	4.406.746.765	2.749.383.614
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.735.632.768	1.135.945.560
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
	6.142.379.533	3.885.329.174

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Euro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 283.052.185 Euro ve 793.441 ABD Doları'dır (31 Aralık 2020: 302.302.899 Euro ve 793.441 ABD Doları). 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 97.052.504 Euro'dur (31 Aralık 2020: 110.000.000 Euro).

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 34.752.855 Euro ve 11.375.843 Euro (31 Aralık 2020: 30.000.000 Euro ve 17.800.000 Euro) tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve Severnyi şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 310.678.790 TL'si (31 Aralık 2020: 145.076.560 TL) Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 13.090.870 Euro (31 Aralık 2020: 15.000.000 Euro) ve 16.832.936 Euro

(31 Aralık 2020: 26.200.000 Euro) tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve Rusya şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Euro (31 Aralık 2020: 21.000.000 Euro) tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

17

 ■ TAAHHÜTLER (Devamı)

17.2. Kiracı olarak Grup

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- ▶ Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır.
- ▶ Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Söz konusu Hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22 Aralık 2018'den itibaren 49 yıla uzatılmıştır. 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 Aralık 2020 tarihinde ödenmesi gereken tahsis bedeli 2. taksit ödemesi 30 Kasım 2021 tarihine; 31 Aralık 2021 tarihinde ödenmesi gereken tahsis bedeli 3. taksit ödemesi ise 30 Kasım 2022 tarihine kadar ötelenmiştir.
- ▶ Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- ▶ Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 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.
- ▶ Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Nisan 2020 döneminde ödenmesi gereken 3 aylık kira bedeli idare'nin COVID 19 pandemi nedeniyle aldığı karar ile ödenmemiştir. Temmuz 2020 ayında yapılacak ödeme ise bir ay ötelenerek Ağustos 2020 tarihinde ödenmiştir.
- ▶ Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Belediye tarafından Haziran 2020 tarihinde ödenen yıllık kira tutarında Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına denk gelen 3 aylık kira bedeli için %50; Haziran 2021 tarihinde 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.
- ▶ Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlamıştır. COVID 19 nedeniyle 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 idare tarafından COVID 19 pandemisi nedeniyle 2 aylık kira indirimi uygulanmış, ayrıca ödeme vadesi 31 Aralık 2021 tarihine ötelenmiş ve Şirket tarafından ödemesi yapılmıştır.
- ▶ Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. COVID 19 pandemi süresi içerisinde yer alan 2020 yılı Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına ait kiralara, idare tarafından tahsil edilmemiş olup ödenmeyen toplam tutar 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren 6 eşit taksit ile faizsiz ödenmiştir.

17

TAAHHÜTLER (Devamı)

17.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

- ▶ Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. COVID 19 pandemi süresi içerisinde yer alan 2020 yılı Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına ait kiralar, idare tarafından tahsil edilmemiş olup ödenmeyen toplam tutar 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren 6 eşit taksit ile faizsiz ödenmiştir.
- ▶ Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.
- ▶ Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı Bodrum Loft Otel için, 1 Aralık 2013 tarihinde Maliye Hazinesi ile Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü mahallesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip 5 yıldızlı tatil köyü ve üniteler inşa ettirmek amacıyla kira süresi 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 Grup'un 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.
- ▶ Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı, Isparta İli, İstiklal 2 Mahallesi 9 ada, 112 parselde kain taşınmazın Isparta Şehir Hastanesine ait olan 178.651,12 m² lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m² kapalı alanı olan öğrenci yurdu, sosyal yaşam merkezi ile otopark yapılmak üzere Isparta Şehir Hastanesi ile 25 Aralık 2020 tarihinde bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama süresi 1 Temmuz 2042 tarihine kadardır.
- ▶ Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı, üst Hakkı Dumlupınar Üniversitesi'nde bulunan Kütahya ili, Merkez Cıvı mahallesi 25.1.1-2 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 Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- ▶ Grup'un 29 Mart 2021 itibarıyla portföyüne kattığı TCDD ile İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Hasanpaşa Mahallesi Söğütöğüşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere Taşınmaz Kira Yönetmeliği çerçevesinde 5 Temmuz 2018 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır.

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

17.3. Kiraya veren olarak Grup

Grup'un verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Grup'un elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 7'de gösterilmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- ▶ Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- ▶ Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- ▶ Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- ▶ Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- ▶ Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

17

 ■ **TAAHHÜTLER (Devamı)**

17.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- ▶ Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- ▶ Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- ▶ Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- ▶ Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- ▶ Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- ▶ Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- ▶ Grup, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 1 Nisan 2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yılsonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Grup, inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dâhil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Grup ACCOR S.A.'ya 750.000 Euro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir. Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait düzenleme sözleşmesine göre kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

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

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

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

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

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

Grup, kiralayan sıfatıyla ACCOR S.A. ile Rusya'daki oteller için imzalamış olduğu kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

17

 ■ TAAHHÜTLER (Devamı)

17.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. AGOP'un %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Severniy aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %75'i olarak belirlenecektir. Accor'un on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

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.

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

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/cafe ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 2.452 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme işle 31 Aralık 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar kiralanmıştır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi 30 Ağustos 2021 tarihinde sona ermektedir. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın çiçekçi dükkânı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi 31 Temmuz 2022 tarihinde sona ermektedir.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet dükkân (5 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018, 31 Ocak 2019 ve 01 Temmuz 2020 tarihlerinde kiraya verilmiştir.
- Kütahya Yurt'ta yer alan bir ticari alan Ekim 2019 tarihinde imzalanan sözleşme ile 4 yıl süre ile, bir ticari alan da Aralık 2021 tarihinde imzalanan sözleşme ile 2 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

18

ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	446.604	328.899
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	359.111	238.653
	805.715	567.552

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret

31 Aralık 2021 ve 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 Grup’un yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Grup, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19’a uygun olarak “Öngörülen Birim Kredi Yöntemi”ni kullanarak, Grup’un geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Net iskonto oranı	%3,95	%4,15
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100,00

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.597 TL tavan tutarı (31 Aralık 2020: 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının bugünkü net değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	238.653	312.896
Faiz maliyeti	50.117	40.676
Hizmet maliyeti	34.514	63.280
Dönem içinde ödenen	(149.048)	(124.242)
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	184.875	(53.957)
31 Aralık	359.111	238.653

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	328.899	438.638
Cari yıldaki artış/(azalış)	117.705	(109.739)
31 Aralık	446.604	328.899

19

■ PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sipariş avansları	1.466.3651	941.862
Gelecek aylara ait giderler (1)	400.262	332.576
İş avansları	134.665	82.771
	2.001.292	1.357.209

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gelecek yıllara ait giderler (1)	10.227.477	9.827.521
	10.227.477	9.827.521

(1) Gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 6.794.951 TL'si (31 Aralık 2020: 7.183.229 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için ödenen peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlarıdır.

c) Kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Otel kira gelirleri (*)	10.126.083	6.152.665
Proje avansları (**)	-	1.269.599
Yurt gelirleri	1.046.527	-
Diğer (***)	1.041.316	390.346
	12.213.926	7.812.610

(*) İlgili tutarın tamamı Grup'un KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Voyager'a kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira gelirinden oluşmaktadır.

(**) Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili satış sözleşmesi imzalanan daireler için alınmış olan ve gelecek aylarda tapu devri ile hasılat olarak sınıflandırılacak avans tutarlarından oluşmaktadır.

(***) 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin önemli bir kısmı Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin 52.250 TL tutarındaki kısmı uzun vadeli ertelenmiş gelirdir (31 Aralık 2020: Yoktur).

20 ■ ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket, 29 Mart 2021'de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki 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 Euro) bedelle satın almıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Grup'un Fıratcan Turizm'deki payları satın alma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayıtlara alınmıştır. Fıratcan Turizm'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda taşınan değer, satın alma tarihindeki şirket değerinden satın alma tarihinden 31 Aralık 2021 tarihine kadar Fıratcan'da oluşan net dönem zararının Grup payına düşen tutarı olan 2.194.688 TL düşülerek hesaplanmıştır.

Fıratcan Turizm	31 Aralık 2021
Satın alma sırasında oluşan Şirket değeri	129.470.000
Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı	66.029.700
Satın alma tarihinden sonra Grup payına düşen net dönem zararı	(2.194.688)
Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payı	63.835.012

Fıratcan Turizm'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021
Toplam Varlıklar	343.059.464
Toplam Yükümlülükler	343.135.019
Net Varlıklar	(75.555)
Net Varlıklar (Grup payı)	(38.533)
Şerefiye	63.873.545
Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payı	63.835.012

Fıratcan Turizm, 1 Kasım 2021 tarihinde Demir-Halk Bank (Nederland) N.V.'den 25.000.000 ABD Doları tutarında proje kredisi kullanmıştır. Söz konusu kredinin faiz oranı %7, vadesi 5 yıl olup anapara vade sonunda ödenecektir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin 3.550.000 ABD Doları tutarındaki kısmı kredi sözleşmesine göre, kredinin ilk 2 yılına ait faiz ödemeleri için bloke hesapta tutulmaktadır (31.12.2020: Yoktur).

Fıratcan Turizm'in satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

İşletme satın alınması sırasında oluşan şerefiye itfaya tabi tutulmaz, bunun yerine yılda bir kez (31 Aralık tarihi itibarıyla) veya şartların değer düşüklüğünü işaret ettiği durumlarda daha sık aralıklarla değer düşüklüğü testine tabi tutulur. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in satın alınması sonucu oluşan şerefiye tutarı için söz konusu değer düşüklüğü testi yapılmış olup bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir (31 Aralık 2020: Yoktur).

Şerefiye değer düşüklüğü testi, Fıratcan Turizm'in sahip olduğu projeye ilişkin oluşturulan projeksiyonlar üzerinden beklenen nakit akımlarının iskonto edilmesi ile yapılmıştır. Birimin geri kazanılabilir değerini hesaplayabilmek için vergi sonrası iskonto oranı olarak ağırlıklı sermaye maliyeti yaklaşık %7 (Euro bazında) kullanılmıştır. Söz konusu ağırlıklı sermaye maliyeti oranının %1 artırılması durumunda da herhangi bir değer düşüklüğü karşılığı gerekmemektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

21 ■ DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	21.056.520	5.644.312
Peşin ödenen vergi ve fonlar	8.744.562	5.501.268
Diğer	63	639
	29.801.145	11.146.219

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	10.345.587	10.560.324
	10.345.587	10.560.324

22 ■ ÖZKAYNAKLAR

22.1. Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2021	(%)	31 Aralık 2020
Hamdi Akın	40,83	530.834.962	18,76	34.527.468
Akfen Holding	23,94	311.228.585	56,88	104.654.831
Akfen International BV	20,96	272.469.136	-	-
Halka açık(1)	14,25	185.303.179	24,33	44.774.183
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	<0,001	164.130	0,02	43.513
Akfen İnşaat	<0,001	8	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	-	-	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	-	-	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	-	-	<0,001	1
Toplam		1.300.000.000		184.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		1.300.317.344		184.317.344

(1) Halka açık paylar haricinde tabloda yer alan diğer ortaklar üzerinde de halka açık statüde paylar bulunmaktadır.

1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'sher 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.

Şirket'in 14 Aralık 2021 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında karara bağlanan, 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 6.500.000.000 TL'ye artırılmasına yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu onayı 30 Aralık 2021 tarihinde alınmış olup Ticaret Bakanlığı onayı ve Genel Kurul kararı için işlemler yürütülmektedir.

22 ■ ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

22.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır.

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. Bununla birlikte; Şirket'in 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL arttırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 1.300.000.000 adet (31 Aralık 2020: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

22.2. Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen GT'nin hisselerinin tamamını ve 2009 yılında RHI ve RPI hisselerinin %50'sini nominal bedelle devralmıştır. Şirketler, Akfen GYO ile faaliyetlerine başladığı tarihten itibaren ortak kontrol altında olduğundan, bilgi transferi ve yapısı göz önünde bulundurularak Akfen GYO'nun faaliyetlerinin bir parçası olarak kabul edilmiştir. Ortak kontrol altındaki bu bağlı ortaklık, defter değeri ile finansal tablolara kaydedilmiştir.

Ortak kontrol altında işletme satın almalarında, hisse senetleri grubun bir şirketinden diğerine geçtiğinden, bağımsız üçüncü kişiler satın almaya taraf olmadığından ve özellikle satın alma fiyatı piyasa değerine göre belirlenmediğinden bu birleşme maliyet yöntemiyle ile kayıtlara alınmıştır. Net varlık değerinin, satın alma fiyatını aşan kısmı özsermaye içerisinde "Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" kaleminde gösterilmiştir.

22.3. Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, Volgastroykom ve Severniy'nin varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

22.4. Paylara ilişkin primler

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL'lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Şirket'in 2021 yılında Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in sermayeye ilavesi ve Şirket alımları için yapılan sermaye artışlarının etkisi ile 528.088.895 TL'lik fark da yine hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiş olup 2021 yılı içerisinde gerçekleşen sermaye arttırmaları sırasında katılan 3.803.787 TL'lik vergi, resim, harç vs. harcamalar da bu kalemden düşülmüştür. Ayrıca 9.991.969 TL tutarında geri alınan payların 29 Mart 2021 26.429.548 TL karşılığında satılması sonucu oluşan 16.437.579 TL tutarındaki fark da bu kalemden muhasebeleştirilmiştir. Bununla birlikte; Şirket'in 7 Aralık 2021 tarihinde gerçekleşen 400.000.000 TL tutarındaki sermaye artırımını emisyon primlerinden karşılanmıştır.

22.5. Yasal yedekler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 4.147 TL'dir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

22 ■ ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

22.6. Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

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

Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 31 Aralık 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 alınmış olup BIST'te satın alınan söz konusu paylar 19 Mart 2021 tarihinde 26.429.548 TL karşılığında satılmıştır.

22.7. Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

TMS 32 standartına uygun olarak Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği paya dönüştürülebilir tahvilin vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.702.778 TL, 12 Ocak 2021 tarihinde Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in itfası gerçekleşmiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kaleminden, geçmiş yıl karları kalemine sınıflanmıştır (31 Aralık 2020: Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları - 20.763.729 TL).

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

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

23 ■ HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Kira gelirleri	163.782.355	61.195.278
Yurt gelirleri	25.882.035	-
Gayrimenkul satış gelirleri (*)	1.257.076	3.441.888
Diğer	572.178	451.477
Toplam hasılat	191.493.644	65.088.643
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.157.659)	(4.376.944)
Amortisman giderleri	(3.296.257)	-
Sigorta giderleri	(2.036.873)	(1.347.465)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.460.067)	(1.101.303)
Gayrimenkul satış maliyetleri (*)	(946.924)	(1.528.780)
Diğer	(1.099.512)	(728.262)
Toplam satışların maliyeti	(13.997.292)	(9.082.754)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Personel giderleri	6.484.524	4.645.202
Danışmanlık giderleri	2.472.648	1.777.920
Vergi, resim ve harç giderleri	705.108	458.202
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	390.961	446.361
Seyahat ve temsil giderleri	321.206	172.684
Operasyonel kiralama giderleri	159.962	489.993
Amortisman giderleri	72.865	46.659
Reklam giderleri	42.800	25.027
İtfa payı giderleri	5.156	2.687
Bağış ve yardımlar	800.276	15.024
Diğer	392.902	558.932
Toplam	11.848.408	8.638.691

Personel giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Maaşlar ve ücretler	5.203.777	3.829.322
SSK işveren payı	798.283	479.424
Kıdem tazminatı gideri	269.506	49.999
Diğer	212.958	286.457
Toplam	6.484.524	4.645.202

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Diğer giderler	41.689	73.135
Toplam	41.689	73.135

25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net (Not 11)	2.516.233.776	264.103.601
Kur farkı geliri	-	12.681
Diğer (*)	4.640.084	2.851.130
Toplam	2.520.873.860	266.967.412

(*) 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait diğer gelirlerin 4.000.000 TL'si Akfen İnşaat'tan Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerden oluşmaktadır (Not 5).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25 ■ ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Kur farkı giderleri	301.413	359.256
Değer düşüklüğü	130.033	34.145
Diğer	1.461.469	583.602
Toplam	1.892.915	977.003

26 ■ YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 3)	125.182.617	-
Toplam	125.182.617	-

27 ■ FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (Not 8)	235.348.261	-
Kur farkı geliri	40.728.518	-
Faiz gelirleri	5.953.332	3.902.784
Toplam	282.030.111	3.902.784

28 ■ FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Kur farkı gideri	590.062.747	380.568.257
Faiz giderleri	125.735.441	146.789.161
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (Not 8)	9.264.188	-
Diğer	2.276.740	725.829
Toplam	727.339.116	528.083.247

29 ■ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

29 ■ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un Türkiye'de mukim bağlı ortaklıkları için kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 10'ncü madde uyarınca %20 oranındaki kurumlar vergisi, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca %20 olan kurumlar vergisi oranı; 2021 yılı kurum kazançları için %25, 2022 yılı kurum kazançları için ise %23 oranında uygulanacaktır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının KKTC'deki ve Rusya'daki vergi oranları sırasıyla %23,5 ve %20'dir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderinin bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem vergi gideri	(8.284.671)	-
Ertelenmiş vergi gideri	(241.841.298)	(29.399.740)
Toplam	(250.125.969)	(29.399.740)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/(zarar) rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2021	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Vergi öncesi kar/(zarar)		2.362.266.124		(210.895.991)
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi (gideri)/geliri	(25)	(590.566.531)	(22)	46.397.118
Vergiden muaf (gelirler)/(giderler) (1)		293.531.404		(52.715.014)
Kanunen kabul edilmeyen giderler		(17.846.330)		(1.489.866)
GYO birleşme etkisi (Not 3)		43.228.401		-
Yasal mali tablolarda muhasebeleşen yeniden değerlendirme değer artış fonuna ilişkin vergi gideri		(4.259.204)		-
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifli yaratılmayan vergi zararı		(8.990.869)		(18.472.603)
Özkaynak metoduyla değerlendirilen yatırımların zararlarındaki payların etkisi		(548.672)		-
Vergi matrah artırım		(438.040)		-
Yasal vergi oranındaki değişiklikler		18.882.084		1.021.550
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi		16.881.788		(4.140.925)
Vergi geliri		(250.125.969)		(29.399.740)

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

(2) 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yılda Akfen GYO'nun VUK mali tablolarda uyguladığı yeniden değerlendirme değer artış fonuna istinaden oluşan vergi gideridir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait ertelenmiş vergi varlığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(183.859.556)	(154.214.112)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(241.841.298)	(29.399.740)
Yabancı para çevrim etkisi	1.160.485	(245.704)
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	(42.520.503)	-
31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(467.060.872)	(183.859.556)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29 ■ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yatırım teşviği(1)	7.664.142	7.664.142	-	-	7.664.142	7.664.142
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(469.254.425)	(218.627.791)	(469.254.425)	(218.627.791)
Birikmiş zararlar	51.271.431	28.724.335	-	-	51.271.431	28.724.335
Türev varlıklar	818.970	-	(55.306.841)	-	(54.487.871)	-
Diğer	-	-	(2.254.149)	(1.620.242)	(2.254.149)	(1.620.242)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	59.754.543	36.388.477	(526.815.415)	(220.248.033)	(467.060.872)	(183.859.556)
Netleştirme	(47.065.839)	(13.099.093)	47.065.839	13.099.093	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	12.688.704	23.289.384	(479.749.576)	(207.148.940)	(467.060.872)	(183.859.556)

(1) Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden sahip olduğu %100 oranındaki teşvik üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlığıdır.

30 ■ HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç/(kayıp) tutarı, dönem zararının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(kayıbın), 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
Dönem başı	184.000.000	184.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	1.116.000.000	-
Dönem sonu	1.300.000.000	184.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	616.179.581	184.000.000
Dönem karı/(zararı)	2.083.753.201	(240.424.726)
Hisse başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	3,38	(1,31)

30 ■ HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP) (Devamı)

Sulandırma etkisi

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir, ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır. Sulandırılmış hisse başına kazancın 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Düzeltilme tutarı (Not 7)	1.234.702	34.762.889
Düzeltilmiş dönem karı/(zararı)	2.084.987.903	(205.661.837)
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	616.179.581	184.000.000
Potansiyel hisse adedi (*)	-	58.844.777
Toplam potansiyel hisse adedi	616.179.581	242.844.777
Sulandırılmış hisse başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	3,38	(0,85)

(*) Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği detayları Not 7'de verilen 170.000.000 TL nominal değerli paya dönüştürülebilir tahvilin vadedeki değeri olan 238.627.432 TL'nin raporlama tarihi itibarıyla peşine indirgenmiş tutarının, raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in 1 adet hissesinin piyasa değerine bölünmesiyle bulunan adettir. 12 Ocak 2021 tarihinde, Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in itfası gerçekleşmiş olup ilgil potansiyel hisse, sermayeye dönüşmüştür.

31 ■ GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

31 ■ GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2021	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	61.790.068	-	61.790.068	61.790.068	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.193.452	-	7.193.452	7.193.452	9
İlişkili olmayan taraflardan ticari alac.	43.610.527	-	43.610.527	43.610.527	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alac.	124.161.291	-	124.161.291	124.161.291	10
Türev araçlar	235.348.261	-	235.348.261	235.348.261	8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	1.984.086.694	1.984.086.694	1.984.086.694	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	13.907.029	13.907.029	13.907.029	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	2.160.337	2.160.337	2.160.337	9
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	7.896.211	7.896.211	7.896.211	10
Türev araçlar	-	9.264.188	9.264.188	9.264.188	8
31 Aralık 2020	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	9.887.439	-	9.887.439	9.887.439	6
İlişkili olmayan taraflardan ticari alac.	10.081.741	-	10.081.741	10.081.741	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alac.	75.897.426	-	75.897.426	75.897.426	10
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	1.917.134.047	1.917.134.047	1.917.134.047	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	16.615.668	16.615.668	16.615.668	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	2.799.236	2.799.236	2.799.236	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	31.571.903	31.571.903	31.571.903	10
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	2.359.681	2.359.681	2.359.681	10

31 ■ GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 11). 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili dönemlere ait yatırımlar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

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

31 Aralık 2021	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	6.177.560.936
31 Aralık 2020	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.644.846.660

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2021	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2020
				* Oda ücreti (günlük) – Euro	47	46
				* Villa ücreti		
Otel			İndirgenmiş nakit akış	(günlük) – Euro	603	-
Seviye 3	5.655.410.192	2.593.157.478		* Doluluk oranı (*)	%72	%69
Yurt			İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232	-
Seviye 3	436.610.000	-				
Ofis			İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m ²	4.637	4.637
Seviye 3	85.540.744	51.689.182		* Doluluk oranı	%97	%97

(*) Bodrum Loft hariç verilerdir. 31 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda Bodrum Loft'un yıl içerisinde operasyonda olduğu yaklaşık 6 aylık sezon dönemi için ortalama doluluk oranı %97 olarak takdir edilmiştir.

31 ■ GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

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

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

8
197

31 Aralık 2021	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(231.692.041)	249.900.572
Oda ücreti	1 Euro	110.652.087	(111.444.949)
Doluluk oranı	%1	63.502.997	(63.649.541)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(1.520.112)	1.557.511
Doluluk oranı	%1	1.158.209	(1.158.209)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(15.856.884)	16.590.999
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(30.979.653)	34.503.405
Oda Ücreti	%10	50.360.289	(50.360.289)
Doluluk oranı	%1	5.285.628	(5.138.805)

31 Aralık 2020	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(123.064.524)	134.226.813
Oda ücreti	1 Euro	57.783.278	(57.479.223)
Doluluk oranı	%1	39.073.442	(38.928.124)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(930.192)	959.908
Doluluk oranı	%1	706.023	(706.023)

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

Grup'un risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun gözetimi altında yürütülmektedir.

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

(ii) Kredi riski

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

Grup'un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Grup'un müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Grup gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir ve Grup şirketlerinin coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu başlıca Türkiye ve Rusya'dır.

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır (Not 4).

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

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Euro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

Faiz oranı riski

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

(iv) Likidite riski

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

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

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

32 ■ FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam yükümlülükler	2.510.083.676	2.186.009.637
Hazır değerler (*)	(79.007.596)	(62.410.680)
Net yükümlülük	2.431.076.080	2.123.598.957
Özkaynaklar	4.353.151.599	717.955.002
Toplam kaynak	6.784.227.679	2.841.553.959
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%36	%75

(*) 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu kısa ve uzun vadeli finansal yatırımları da içermektedir.

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**32.1. Kredi riski açıklamaları**

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

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

		Alacaklar				Bankalardaki mevduat*	Diğer
		Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2021		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)		7.193.452	43.610.527	-	124.161.291	78.947.580	61
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	7.193.452	43.610.527	-	124.161.291	78.950.140	61
B	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(2.560)	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	147.471	-	191.846	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(147.471)	-	(191.846)	(2.560)	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Konsolide mali tablolarda yer alan finansal yatırımları da içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
		Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2021		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)		-	10.081.741	-	75.897.426	62.362.796	3.997
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	10.081.741	-	75.897.426	62.363.182	3.997
B	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(386)	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)		20.051	-	109.919	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(20.051)	-	(109.919)	(386)	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Konsolide mali tablolarda yer alan finansal yatırımları da içermektedir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**32.2. Likidite riski**

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

31 Aralık 2021:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca çıkışları toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl 1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	1.984.086.694	3.440.534.772	73.250.789	143.361.592	896.650.844	2.327.271.547
Ticari borçlar	16.067.366	16.067.366	5.589.606	-	5.820.978	4.656.782
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	7.896.211	7.896.211	7.896.211	-	-	-

31 Aralık 2020:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca çıkışları toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl 1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	1.917.134.047	2.569.593.987	74.895.333	429.621.863	1.773.164.363	291.912.428
Ticari borçlar	19.414.904	19.414.904	19.414.904	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	33.931.587	33.931.587	2.359.684	31.571.903	-	-

Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisinde dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

32

 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**32.3. Piyasa riski açıklamaları****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi**

31 Aralık 2021	TL karşılığı	ABD Doları	Euro	İngiliz	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu	(Fonksiyonel para birimi)			Sterlini	
1 Ticari alacaklar	8.308.075	-	23.695	-	46.044.058
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	72.225.292	127.307	3.624.787	45	100.370.156
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3 Diğer	1.232.087	-	-	-	7.126.761
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	81.765.454	127.307	3.648.482	45	153.540.975
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7 Diğer	106.580.871	-	7.259.140	-	-
8 Duran varlıklar (5+6+7)	106.580.871	-	7.259.140	-	-
9 Toplam varlıklar (4+8)	188.346.325	127.307	10.907.622	45	153.540.975
10 Ticari borçlar	5.702	384	-	-	4.159
11 Finansal yükümlülükler	158.738.868	185.984	9.896.059	-	63.791.263
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	4.442.354	-	-	-	25.695.911
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	163.186.924	186.368	9.896.059	-	89.491.333
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15 Finansal yükümlülükler	1.786.035.515	1.501.564	92.604.922	-	2.353.606.923
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	9.264.188	-	630.977	-	-
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	1.795.299.703	1.501.564	93.235.899	-	2.353.606.923
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	1.958.486.627	1.687.932	103.131.958	-	2.443.098.256
19 Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20 Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(1.770.140.302)	(1.560.625)	(92.224.336)	45	(2.289.557.281)
21 Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.873.510.906)	(1.560.625)	(99.483.476)	45	(2.270.988.131)
22 Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23 Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24 Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2020		TL karşılığı	ABD Doları	Euro	İngiliz	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)			Sterlini	
1	Ticari alacaklar	1.981.821	13.869	-	-	20.302.543
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	6.427.220	4.371	566.112	45	13.987.043
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	1.009.926	42.730	16.116	-	5.951.350
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	9.418.967	60.970	582.228	45	40.240.936
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	48.164.800	-	5.346.951	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	61.066.130	-	6.779.175	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	109.230.930	-	12.126.126	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	118.649.897	60.970	12.708.354	45	40.240.936
10	Ticari borçlar	522.067	64.886	4.090	-	96.425
11	Finansal yükümlülükler	221.555.041	276.050	24.370.685	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	2.651.689	-	-	-	28.635.952
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	224.728.797	340.936	24.374.775	-	28.732.377
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.431.550.428	2.662.256	156.752.200	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	1.431.550.428	2.662.256	156.752.200	-	-
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	1.656.279.225	3.003.192	181.126.975	-	28.732.377
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(1.537.629.328)	(2.942.222)	(168.418.621)	45	11.508.559
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) poz. (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.597.053.695)	(2.984.952)	(175.213.912)	45	34.193.161
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2021	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4.050.602)	4.050.602	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(4.050.602)	4.050.602	-	-
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	(270.813.074)	270.813.074	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro net etkisi (4+5)	(270.813.074)	270.813.074	-	-
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	(79.164.384)	79.164.384
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	-	-	(79.164.384)	79.164.384
TOPLAM (3+6+9)	(274.863.676)	274.863.676	(79.164.384)	79.164.384

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu****31 Aralık 2020**

	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4.319.476)	4.319.476	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(4.319.476)	4.319.476	-	-
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	(303.419.622)	303.419.622	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro net etkisi (4+5)	(303.419.622)	303.419.622	-	-
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	213.232	(213.232)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	-	-	213.232	(213.232)
TOPLAM (3+6+9)	(307.739.098)	307.739.098	213.232	(213.232)

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**a) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi**

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	22.275.800	8.451.225
Finansal yükümlülükler	1.544.788.900	237.392.730
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	61	52.527.238
Finansal yükümlülükler	375.621.611	1.627.683.650

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmaktadır.

11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır (Not 8).

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

Grup'un konsolide finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/ (zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2021	(0,01%)	163.051
	0,01%	(262.013)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2020	(0,01%)	206.955
	0,01%	(208.135)

33. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

31 Aralık 2021	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	8,53	26.487.269	48.867.161
31 Aralık 2020	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	8,53	1.361.606	22.379.892

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

33

33.DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

Söz konusu bağlı ortaklıklara ilişkin eliminasyon işlemleri öncesi özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Özet bilanço bilgileri:

Akfen Karaköy	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	9.179.156	357.317
Diğer dönen varlıklar	17.972.367	7.640.745
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	977.626.166	491.606.846
Diğer duran varlıklar	6.500.411	9.930.422
TOPLAM VARLIKLAR	1.011.278.100	509.535.330
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	21.066.385	20.585.555
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	80.798.013	42.137.621
Uzun vadeli borçlanmalar	173.883.125	104.073.279
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	162.644.766	80.372.038
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	438.392.289	247.168.493
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	572.885.811	262.366.837

Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	22.441.096	3.995.050
Satışların maliyeti (-)	(294.437)	(237.141)
BRÜT KAR	22.146.659	3.757.909
Genel yönetim giderleri (-)	(314.714)	(273.487)
Esas faaliyetlerden diğer giderler, net	484.758.748	83.811.876
ESAS FAALİYET KARI	506.590.693	87.296.298
Finansman giderleri, net (-)	(115.478.866)	(53.724.392)
VERGİ ÖNCESİ KAR	391.111.827	33.571.906
Dönem vergi gideri	(80.592.841)	(17.609.346)
- Ertelenmiş vergi gideri	(80.592.841)	(17.609.346)
DÖNEM KARI	310.518.986	15.962.560

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

34 ■ RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Akfen GYO'nun Pay Sahipleri Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 27 Ocak 2022 tarihinde saat 14:00'de şirket merkez olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No: 201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde yapılmış olup gündem maddeleri aşağıdaki gibidir:

- Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi ve Genel Kurul Toplantı Tutanağının imzalanması konusunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi hususunun genel kurulun onayına sunulması,
- Sermaye tavanının artırılması amacıyla, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin tadil edilmesi hususunun genel kurulun onayına sunulması,
- Kapanış.

35 ■ BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31.Ara.21	1 Ocak - 31.Ara.20
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	288.106	152.736
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	40.182
	288.106	192.918

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

Covid-19 Salgınına İlişkin Belirsizlikler

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

Otel	Kapanış Tarihi	Açılış Tarihi
Novotel Zeytinburnu		Otel kapanmamıştır.
Ibis Otel Zeytinburnu	27 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Eskişehir	26 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Novotel Trabzon	1 Nisan 2020	1 Eylül 2020
Novotel Gaziantep	1 Nisan 2020	1 Temmuz 2020
Ibis Otel Gaziantep		Otel kapanmamıştır.
Novotel Kayseri		Otel kapanmamıştır.
Ibis Otel Kayseri	1 Nisan 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Bursa	1 Nisan 2020	1 Temmuz 2020
Ibis Otel Adana		Otel kapanmamıştır.
Ibis Otel Esenyurt	23 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Alsancak İzmir		Otel kapanmamıştır.
Ibis Otel Ankara Airport	31 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Tuzla	3 Nisan 2020	4 Ağustos 2020
	14 Mart 2020	1 Haziran 2020
Merit Park Otel – KKTC Girne	14 Eylül 2020	8 Ekim 2020
	27 Ocak 2021	15 Nisan 2021
Ibis Otel Yaroslavl	1 Nisan 2020	1 Haziran 2020
Ibis Otel Samara	2 Nisan 2020	2 Haziran 2020
Ibis Otel Kaliningrad		Otel kapanmamıştır.
Ibis Otel Moskova		Otel kapanmamıştır.

İlgili otellerden kapalı oldukları süre boyunca kira geliri elde edilememiştir. Grup 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.

Grup portföyünde yer alan otellerin Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla indirgenmiş nakit akımları yöntemiyle değerlemeleri gerçekleştirilmiştir.

Koronavirüs salgını nedeniyle alınan önlemler doğrultusunda bu taşınmazların yıl sonunda belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin ölçümünde kullanılan girdilere dair duyarlılık analizi 31 no'lu dipnotta açıklanmıştır.

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

EK DİPNOT

■ PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	45.341.273	6.810.364
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.941.512.905	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		242.211.116	122.789.667
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	3.551.189.206	1.391.042.634
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	805.034.149	1.110.746.338
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	44.989.197	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	2.673.678.830	193.177.103
Diğer kaynaklar		27.487.030	21.228.816
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	3.551.189.206	1.391.042.634

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	45.299.952	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 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	687.788.692	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 / (l)	-	-

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)	%82,83	%75,01	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%10,35	%16,16	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%9,07	%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	%57,52	%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)	%1,28	%0,49	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,00	%0,00	<%10

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

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

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

Yönetim Kurulu'nun Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite 3 üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak- 31 Aralık 2021 döneminde Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik olarak hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Sonuç

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

Riskin erken saptanması komiteleri, TTK'nın 378. maddesi uyarınca yönetim kuruluna her iki ayda bir durum değerlendirmesi yaptığı raporunu sunmak ile yükümlü olup, Şirket'in riskin erken saptanması komitesi 2021 yılı içerisinde yönetim kuruluna dokuz kez rapor sunmuştur.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Mehmet Can Altıntaş, SMMM

Sorumlu Denetçi

27 Ocak 2022

İstanbul, Türkiye

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kuruluna

1) Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 1/1/2021-31/12/2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Topluluğun durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Topluluğun 1/1/2021-31/12/2021 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 27 Ocak 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; topluluğun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, topluluğun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Topluluğun araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Topluluğun denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Can Altıntaş'tır.

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

Mehmet Can Altıntaş, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Ocak 2022
İstanbul, Türkiye

KISALTMALAR

ADP	Aéroports de Paris
Akfen GT	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.
Akfen GYO	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Akfen Karaköy	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.
ATS	American Turkish Society
BIST	Borsa İstanbul
BM	Birleşmiş Milletler
CPA	Yeminli Mali Müşavir Sertifikası (Certified Public Accountant)
ÇSY	Çevresel Sosyal ve Yönetimsel
DEİK	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu
EBRD	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası
FAVÖK	Finansman, Vergi, Amortisman Öncesi Kar
GSYH	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
G.V.K.	Gelir Vergisi Kanunu
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
IFC	Uluslararası Finans Kurumu
IFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartlar
ICMA	Uluslararası Sermaye Piyasası Birliği
ILO	Uluslararası Çalışma Örgütü
İDO	İstanbul Deniz Otobüsleri
İKV	İktisadi Kalkınma Vakfı
İTHİB	İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçılar Birliği
İTO	İstanbul Ticaret Odası
KAP	Kamuoyu Aydınlatma Platformu
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
LSE	London School of Economics
MESS	Metal Sanayiciler Sendikası
MIP	Mersin Liman İşletmeleri
NAD	Net Aktif Değer
NOX	Nitrojen oksit
OECD	Ekonomi İş birliği ve Kalkınma Örgütü
OHSAS	İş sağlığı ve İş Güvenliği Değerlendirme
PDT	Paya Dönüştürülebilir tahvil
PODEM	Kamusal Politika ve Demokrasi Çalışmaları
PPP	Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları
PSA	Port of Singapore Authority
SKA	Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları
SKD	Sürdürülebilirlik Kalkınma Derneği
SOX	Sülfür Oksit
TAİDER	Aile İşletmeleri Derneği
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TİKAV	Türkiye İnsan Kaynakları ve Eğitim Vakfı
TİKAD	Türkiye İş Kadınları Derneği
TİM	Türkiye İhracatçılar Meclisi
TL	Türk Lirası
TMB	Türkiye Müteahhitler Birliği
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TTYD	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği
TURMEPA	Deniz Temiz Derneği
TÜGİAD	Türkiye Genç İş Adamları Derneği
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜRSAB	Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği
TÜSİAD	Türkiye Sanayici İş Adamları Derneği
UNEP-FI	Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi
UNGC	Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler
UNPRI	Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri
USD	ABD doları
YDK	Türkiye Yatırım Danışma Konsey
YKKD	Yönetim Kurulunda Kadın Derneği



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C Blok Kat:8
34390 Levent / İstanbul

+90 212 371 87 00

info@akfengyo.com.tr