

Akfen GYO

Faaliyet Raporu **2023**

GENEL
BAKİŞ

YÖNETİM

SEKTÖR
DEĞERLENDİRME

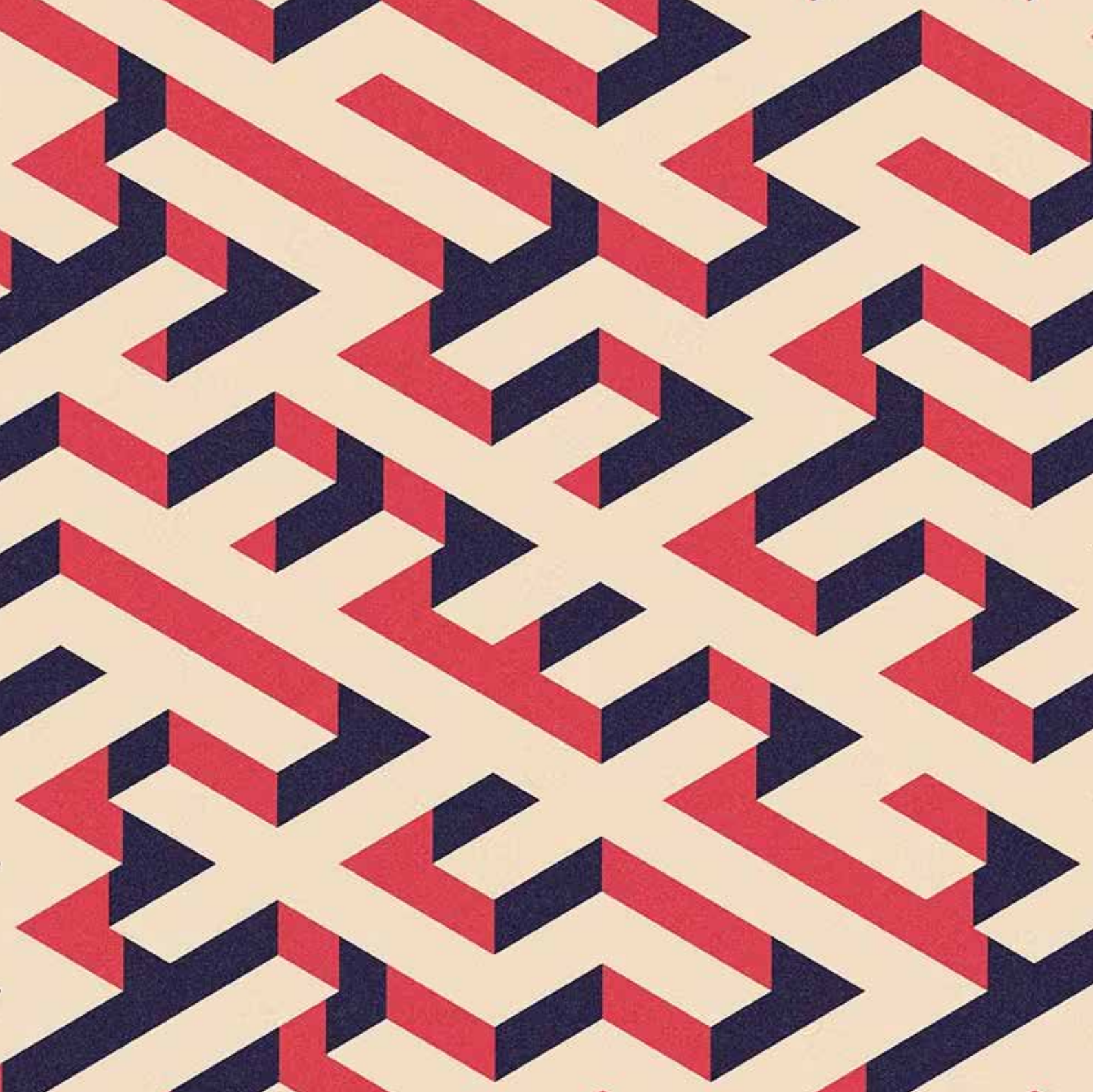
AKFEN GYO
PORTFÖYÜ

FINANSAL
GELİŞİM

KURUMSAL
YÖNETİM

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
İLKELERİNE UYUM

FINANSAL
TABLOLAR





KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolara ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 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 (Bağımsızlık Standartları Dâhil)* ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan 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.

Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1/1/2023-31/12/2023 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 16 Nisan 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine 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; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

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 Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un 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, SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



H.Nesrin Tuncer, SMMM
Sorumlu Denetçi
16 Nisan 2024
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Genel Bakış

Kısaca Akfen GYO	6
Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü	7
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	8
Bağlı Ortaklıklar / İştirakler	9
Kilometre Taşları	10
2023 Yılı Gelişmeleri	12
Finansal Dönüm Noktaları	16
2023 Yılı Önemli Gelişmelerin Özetleri	18
Misyon, Vizyon ve Strateji	19
Organizasyon Şeması	20
Operasyon Haritası	21
Bağlı Ortaklık Değerleri	22

Yönetim

Genel Müdür'ün Mesajı	24
Yönetim Kurulu	26
Üst Yönetim	30
Bağımsızlık Beyanları	32

Sektör Değerlendirmesi

GSYİH	34
GYO Sektörü	35
Turizm Sektörü	37

Akfen GYO Portföyü

Portföy Tablosu	39
Ibis Otel Zeytinburnu	40
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	41
Ibis Otel Tuzla	42
Ibis Otel Bursa	43
Ibis Otel Alsancak	44
Ibis Otel Eskişehir	45
Ibis Otel Ankara Airport	46
Ibis Otel Adana	47
Novotel Trabzon	48
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	49
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	50
Ibis Otel Moskova	51
Ibis Otel Kaliningrad	52
Ibis Otel Yaroslavl	53
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis	54
Bodrum Loft	55
Isparta Öğrenci Yurdu	56
Kütahya Öğrenci Yurdu	57
Söğütlüçeşme Projesi	58
Yalıkavak Projesi	60
Kıyıkışlacık Projesi	62
Hadımköy Fabrika	63

Finansal Gelişim

Özet Finansal Bilgiler	65
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	66
Gelir Dağılımı	66
Kira Gelirleri	67
Toplam Finansal Borç	68
İlişkili Taraflarla İşlemler	68
Bağlı Ortaklık Verileri	68
Operasyonel Veriler	70
Operasyonel ve Finansal	
Performans Değerlendirmesi	72
Portföy Sınırlamaları	74

Kurumsal Yönetim

Kurumsal Yönetim İlkelerine	
Uyum Beyanı	77
Pay Sahipleri	78
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	82
Menfaat Sahipleri	84
Yönetim Kurulu	86

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum

Genel Müdür Mesajı	101
Rapor Hakkında	102
Yönetimde Sürdürülebilirlik	103
Uyumlulukta Sürdürülebilirlik	116
Faaliyette Sürdürülebilirlik	122
Sosyal Sürdürülebilirlik	127
EKLER	130

Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Raporu	138
Konsolide Finansal	
Durum Tablosu	142
Konsolide Kar veya Zarar	
ve Diğer Kapsamlı	
Gelir Tablosu	144
Konsolide Özkaynak	
Değişim Tablosu	145
Konsolide Nakit Akış	
Tablosu	146
Konsolide Finansal	
Tablolara İlişkin	
Açıklayıcı Notlar	147
Yönetim Kurulunun	
Yıllık Faaliyet Raporuna	
İlişkin Bağımsız Denetçi	
Raporu	225
Kısaltmalar	227



GENEL BAKIŞ

YÖNETİM

SEKTÖR DEĞERLENDİRME

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

FİNANSAL GELİŞİM

KURUMSAL YÖNETİM

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

İLKELERİNE UYUM

FİNANSAL TABLOLAR

Genel Bakış

- Kısaca Akfen GYO
- Akfen GYO Portföy
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- İştirakler
- Kilometre Taşları
- 2023 Yılı Gelişmeleri
- Finansal Dönüm Noktaları
- Akfen GYO Başarıları
- Misyon, Vizyon ve Strateji
- Akfen Holding Hakkında
- Organizasyon Şeması
- Operasyon Haritası
- Bağlı Ortaklık Değerleri

Akfen GYO'ya Genel Bakış

Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü değeri 2023 yıl sonu itibarıyla 17 milyar TL'ye yaklaştı

1997'de Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ünvanıyla faaliyete geçen şirket, 2006'da gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür. Akfen GYO, 2007 yılında sektörde öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" projesine başladı ve 16 yılda 19 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt kompleksi, 1 ofis binası ve 1 fabrika yatırımından oluşan portföye ulaştı.

2011'de halka arz süreci sonrası Akfen GYO hisseleri, 11 Mayıs 2011'de Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmeye başladı. Fiili dolaşım oranı %44,49 seviyesinde olan Akfen GYO'nun 2023 yılı hisse kapanış fiyatı 1,97 TL, (Kapanış piyasa değeri: 7,68 milyar TL/236 milyon Avro) oldu. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup 2023 yılı boyunca BİST Tüm 100, Bist Sürdürülebilirlik ve SPK'nın 1. grup şirketleri arasında yer almayı başlamıştır.

Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine

Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmiş olup Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 otelini dünyanın en büyük otel işletmecilerinden Accor S.A'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 bağlı ortaklığı olan Tamaris Turizm A.Ş.'ye (Tamaris) kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde ayrıca Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla, Akfen GYO'nun sahip olduğu 19 otelin toplam oda sayısı 3.342'dir. Otel portföyü haricinde Rusya'da bir

ofis binası, Türkiye'de toplam 13 bloktan oluşan 2 yurt kompleksi, 1 fabrika yatırımı bulunan Akfen GYO'nun İstanbul Söğütözü'nde ticari, Bodrum Yalıkavak'ta villa ve Milas Kıyıkışlacık'ta turistik olmak üzere 3 devam eden projesi bulunmaktadır. Akfen GYO'nun toplam portföy değeri 2023 yıl sonu itibarıyla yaklaşık 597 milyon Avro'ya ulaşmıştır. (17 Ocak 2024 tarihinde Merit Park otelin sahibi olan Akfen GT A.Ş. hisselerinin tamamı satılmış olup yaklaşık portföyden 68 milyon Avro değerinde portföy çıkışı olmuştur.)

Stratejik Ortaklıklar ve Uzun Dönemli Kiralamalar

Dünyanın başlıca otel zincirlerinden Tamaris (Accor) ile 2005'te stratejik ortak olan Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da açtığı 19 otel için uzun vadeli kira sözleşmeleri imzalayarak düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektedir.

Akfen GYO'nun otelleriyle ilgili Tamaris (Accor) ile yapılan sözleşmelerde; Akfen GYO'nun kira geliri için asgari garanti şartı bulunmaktadır. Kira geliri; cironun ya da düzeltilmiş otel brüt kârının belli bir oranından yüksek olanı şeklinde belirlenmiştir. Bu paylaşım; bir yandan minimum gelir garantisi diğer yandan da otellerin performansı ile sağlanacak gelir artışının paylaşımı potansiyeli taşımaktadır.

Akfen GYO'nun Bodrum Loft tatil köyü Akfen Turizm, yurt kompleksleri ise Kredi Yurtlar Kurumu tarafından işletilmektedir.

Akfen GYO

Gayrimenkul Portföyü

Oteller

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	G.MENKUL DEĞERİ (MİLYON AVRO)
Türkiye	15	Tamaris (Accor)	290,8
Rusya	4	Tamaris (Accor)	68,1
KKTC (Girne Merit Park)	1	Merit Kıbrıs Turizm	94,3

Tatil Köyü

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	PORTFÖY DEĞERİ (MİLYON AVRO)
Türkiye (Bodrum Loft)	1	Akfen Turizm	36,9

Öğrenci Yurdu

LOKASYON	ADET	İŞLETMECİ	PORTFÖY DEĞERİ (MİLYON AVRO)
Türkiye (Isparta ve Kütahya Ö.Y.)	2	Kredi Yurtlar K.	23,0

Diğer

LOKASYON	ADET	OPERASYON	PORTFÖY DEĞERİ (MİLYON AVRO)
Türkiye (Söğütlüçeşme, Yalıkavak, Kıyıkışlacık)	3	Yapım aşamasında	147,5
Rusya (Samara Ofis)	1	Kurumsal Kiralama	4,5
Hadımköy Fabrika	1	Kurumsal Kiralama	3,1

573,8

milyon Avro

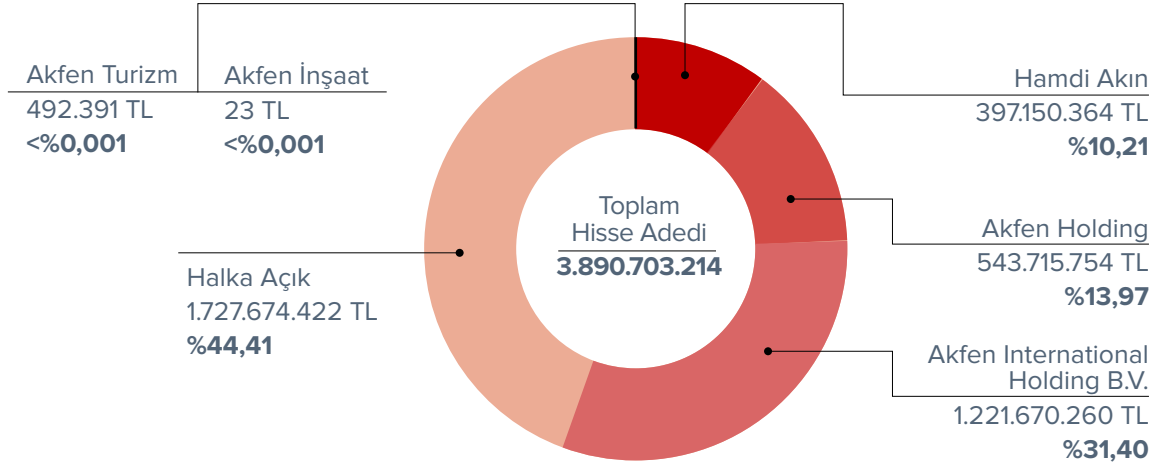
Akfen GYO Toplam
Gayrimenkul Varlığı

518,7

milyon Avro

Akfen GYO
Net Aktif Değeri

Sermaye/ Ortaklık Yapısı



31 Aralık 2023 itibarıyla hissedarların dağılımı

GRUP	NAMA/ HAMİLİNE	BEHER PAYIN NOMİNAL DEĞERİ (TL)	TOPLAM NOMİNAL DEĞER (TL)	SERMAYE ORANI (%)	İMTİYAZ TÜRÜ	BORSADA İŞLEM GÖRÜP GÖRMEDİĞİ
A	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
B	Hamiline	1	3.890.669.266	99,99	İmtiyaz mevcut değil	Halka açık statüde olan hissiler BIST Yıldız Pazar'da işlem görmekte
C	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
D	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda iyi yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
Toplam			3.890.703.214	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.

Bağı Ortaklıklar/ İştirakler

TİCARET UNVANI	FAALİYET KONUSU	ÖDENMİŞ / ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	ŞİRKETİN SERMAYEDEKİ PAYI	PARA BİRİMİ	ŞİRKETİN SERMAYEDEKİ PAYI (%)	ŞİRKET İLE İLİŞKİNİN NİTELİĞİ
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	117.238.308	117.238.308	TL	%100	Bağı Ortaklık
Akfen Karaköy G.Menkul Yatırım ve İnş. A.Ş.*	Gayrimenkul yatırımı yapmak	121.000.000	25.611.697	TL	%21,17	Dolaylı Bağı O.
Yaroslavl Otel Invest Ltd.*	Yaroslavl'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağı Ortaklık
Samstroykom Ltd.*	Samara'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağı Ortaklık
Volgastroyskom Ltd.*	Samara'da (Rusya) ofis projesi geliştirmek	5.000.000	4.808.303	Ruble	%96,17	Bağı Ortaklık
KaliningradInvest Ltd.*	Kaliningrad'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağı
Severnyi Avtovokzal Ltd.*	Moskova'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	136.709.700	136.709.700	Ruble	%100	Bağı Ortaklık
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	TCDD'ye taahhüt edilen Kadıköy Söğütlüçeşme'de Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Terminali yapımı ile ticari alanların 2051'e kadar işletilmesi	6.000.000	6.000.000	TRY	%100	Bağı Ortaklık
Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Ticaret A.Ş.	Turizm yatırımlar yapmak ve işletmek	3.000.000	3.000.000	TRY	%100	Bağı Ortaklık
Akfen Bafra G.Menkul Tic.ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	50.000	50.000	TRY	%100	Bağı Ortaklık
Akfen Kuzey G.Menkul İşletme A.Ş.*	Yurt içinde ve yurt dışında her türlü turizm tesisi ve konaklama tesisleri işletmek, işletmek, kiralamak ve bu şirketlere iştirak etmek	34.331.344	34.331.344	TRY	%100	Bağı Ortaklık
Akfen Güney G.Menkul İşletme A.Ş.*		48.430.348	48.430.348	TRY	%100	Bağı Ortaklık

* Akfen GT, Akfen Kuzey ve Akfen Güney olarak bölünmüştür. Akfen Kuzey şirketi, Rusya'daki otel yatırımlarının yer aldığı Yaroslavl, Samstroykom ve Kaliningrad'ın %97,8 oranında, Rusya'daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroyskom'un %96,17 oranında, Moskova'da bir adet otel yatırımının yer aldığı Severnyi'nin %100 oranında yeni sahibi olmuştur. Söz konusu şirketlerin ana faaliyet konuları Rusya'da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmektir. Akfen Güney şirketi ise Akfen GT'nin Akfen Karaköy'deki %78,8 oranındaki hisselerini bölünme yoluyla devir almıştır. Akfen GT hisselerinin tamamının satış işlemlerine ait prosedürler 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla devam etmektedir. 17.01.2024 tarihinde bağı ortaklığımız Akfen GT'ye ait olan tüm hisselerin devirleri yapılmış olup bedelleri tahsil edilerek finansal duran varlık satış işlemi (73.000.000 USD+ değişken bedel) sonuçlandırılmıştır.

Akfen Karaköy'ün %21,2 sermayesi Akfen GYO'ya, %78,8 sermayesi Akfen Güney'e aittir. Bu kapsamda, Akfen GYO'nun Akfen Karaköy'deki doğrudan ve dolaylı sahip olduğu hisselerin toplam oranı %100'dür.

Kilometre Taşları



2020

- Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelin ortalama 4 ay süreyle faaliyeti durduruldu.
- Üç otel iki ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi.
- Mevcut 177,7 milyon Avro banka borcunun Credit Europe Bank ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.

2022

- Sermaye tavanı 6,5 milyar TL'ye yükseltildi. JCR A-'ye yükseldi.
- Hamdi Akın'a ait %10,29'a karşılık gelen toplam 133.707.223 adet pay satışı gerçekleştirerek Şirket'in halka açıklık oranı %24,5'e çıkartılmıştır.
- Pay geri alım programı Genel Kurul onayı ile sonlandırılmıştır.
- AKFGY hisse kodu ile Akfen GYO, BIST 100'de işlem görmeye başlamıştır.
- Muğla, Bodrum Yalıkavak'ta, 22.197 m² arsa 365 milyon TL bedelle tüm ruhsat ve izinleri hazır arsa alındı.
- Payları Yıldız Pazar'da işlem gören Akfen GYO ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL ve Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL olmak üzere Şirket sermayesinin %20'sine tekabül eden toplam 259.980.000 TL nominal değerli payların, 1 TL nominal değerli pay için 3,70 TL fiyatla satışı gerçekleşmiştir.
- Muğla, Milas, Kırıkkışlacık'ta 83.625 m²'lik arsanın sahibi olan Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. şirketinin tamamını Akfen GPYŞ'den %40 iskonto ile 477 milyon TL bedelle satın almıştır.

2021

- 238 milyon TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil paya dönüştürülerek itfa edildi.
- 450 milyon TL'lik tahsisli sermaye artışı ile 62,5 milyon Avro değerindeki üç yeni varlık (Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft) 53 milyon Avro'ya satın alındı.
- Tamaris (Accor) ile 19 otelin kira sözleşmeleri revize edilerek yaklaşık %15'lik kira artışı sağlandı.
- 177,7 milyon Avro'luk finansal borç 10 yıl vadeli refinance edildi.
- 55 milyon Avro'luk 3. sermaye artışı sonrası finansal borç 132 milyon Avro'ya düşürüldü.
- JCR'dan BBB notu alındı.
- Söğütluçeşme Projesi'nin sahibi Fıratcan İnşaat'ın %51'ine 6,2 milyon Avro bedel ile iştirak edildi.
- Şirketin geri almış olduğu tüm paylar (6,2 milyon adet) satıldı.
- Kredilerin euribor bazlı faiz oranı IRS işlemi ile hedge edildi.
- %44 oranında bedelsiz sermaye arttırımı gerçekleştirilerek, sermaye 1.300.000.000 TL'ye çıkarıldı.

2023 Yılı Gelişmeleri

ŞUBAT

Akfen Karaköy Hisse Alımı

16 ŞUBAT: Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53'lük hissenin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan

alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından 1.500.000 USD bedel ile devir alınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur.

NİSAN

Akfen Bafra Gayrimenkul Şirketi Kuruldu

3 NİSAN: 50 bin TL sermaye ile Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Akfen Bafra) ünvanıyla yeni bir bağlı ortaklık kurulmuştur.

Sermaye ve Paylar Maddesinde Tadilat

12 NİSAN: Şirket Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin ekteki şekilde tadil edilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvurularda bulunmuş ve yapılan 19 Nisan 2023 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul'da tadil edilen yeni madde paydaşlar tarafından da onaylanmıştır.

Merit Park Otel'in Devri İçin Sözleşme İmzalandı

13 NİSAN: Akfen GYO ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi (Alıcı) arasında 13.04.2023'te, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Otelin Şirket açısından en uygun devri, bağlı ortaklığımız Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (Akfen GT)'nin Otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içinde Otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilecek Sözleşme'de yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yapılacaktır.

ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde 70 milyon USD+değişken bedel ile Alıcı'ya devir edilecektir (17 Ocak 2024 tarihinde 73 milyon USD+Değişken Bedel ile satılmıştır). İşlemden gelen tutar ile yaklaşık 30 milyon Avro kredi erken ödemesi yapılması planlanmakta olup geri kalanı süren ve yeni yatırımlarda kullanılacaktır.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Notu Artırıldı

20 NİSAN: Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notumuz bir önceki yıla göre A'-den (yüksek kredi kalitesi), AA'-ye (çok yüksek kredi kalitesi) yükseldi. Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notumuz ise bir önceki seneye göre J2'den (BBB), J1+'ya (AA) yükseldi.

Pay Geri Alımına Başlanması

24 NİSAN: Hisse fiyatının gerek net aktif değerimize göre (31.12.2022 net aktif değerine göre hisse fiyatı 6,25 TL) ve gerekse piyasaya göre iskontolu seyretmesi sebebiyle Yönetim Kurulu 24.04.2023 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketleri gözetilerek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla pay geri alımına başlanmıştır. Geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılabilir azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 65.000.000 TL'dir (Şirketin çıkarılmış sermayesinin %5'i). Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur.

MAYIS

Uludağ Otel'in Devir Alınması

Akfen Turizm varlıkları arasında yer alan Uludağ Otel'in gerekli izinlerin tamamlanması sonrası devir alınmasına karar verilmiştir.

Akfen Karaköy Hisselerinin Devir Alınması

2 MAYIS: Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 16.048.940 TL karşılığında 2 Mayıs 2023 tarihinde satın almıştır. Pay devri sonrası Akfen Karaköy, Akfen GYO'nun %100 oranında doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

Akfen Karaköy tarafından Eraysan Fabrika Binası ve Arsasının Satın Alınma Sözleşmesi ve Şufa Hakkı Devri

5 MAYIS: Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina Ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'ne (Eraysan) ait İstanbul, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde 7.027 m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı alanı olan fabrika binası ve arsası bulunmaktadır. Bu gayrimenkulün değerleme raporuna göre, piyasa değeri 13,5 milyon Avro olup 5 Mayıs 2023 tarihinde şufa hakkı ile birlikte 3,1 milyon Avro'ya satın alınmıştır.

TEMMUZ

Gayrimenkuller İçin Ara Dönem Değerleme Yapılması

10 TEMMUZ: Portföydeki varlıkların 2022 yılsonu değerlemeleri sonrasında gayrimenkul fiyatlarındaki değişim ve 2023 yılında artan iş hacminin portföydeki varlıkların değerlerinde kayda değer değişikliklere sebep olabileceği öngörüldüğünden, sonuçları 30 Haziran 2023 tarihli sınırlı denetimden geçmiş finansal raporlarda görülmek üzere ara dönem gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının sonuçları açıklanmıştır.

Döviz Kurundaki Artışın Etkileri

14 TEMMUZ: 2022 yılı sonunda 14 Temmuz 2023 tarihli sabitlenen 5 milyon Avro tutarındaki forward işlemi 23,79 kur ile realize edilmiş olup yaklaşık 28 milyon TL kâr sağlanmıştır.

Fıratcan İnşaat'ın Kalan Paylarının Satın Alınması

18 TEMMUZ: %51'lik hissesi 31.03.2021'de satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 2051 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanan 17.07.2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen değerlerin %8 altında fiyatla 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır.

Geri Alım Programının Sonlandırılması

Satın alınan şirketin taahhüdünde TCDD'nin Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesi mevcut olup söz konusu proje 2024 yılında tamamlanacak, ticari alanlar 2051 yılına kadar işletilecektir.

25 TEMMUZ: Şirket Yönetim Kurulu'nun Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.02.2023 tarih ve 2023/10 sayılı bülteninde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin ilke kararı çerçevesinde, 24 Nisan 2023 tarihinde aldığı kararı ile başlatılan "Pay Geri Alım Programı" bugün (25 Temmuz 2023) almış olduğu karar kapsamında sonlandırılmıştır. Bu çerçevede;

- Geri alınan paylar için ödenmiş olan azami bedel pay başına 4,06 Türk Lirası ve ortalama bedel pay başına 3,45 Türk Lirası;
- Geri alınan toplam pay sayısı 30.000.000 adet ve bu payların sermayeye oranı % 2,31;
- Bu geri alımların maliyeti ise toplam 103.583.277,17 Türk Lirası olarak gerçekleşmiş olup ile bu maliyet, Şirket'in kendi öz kaynaklarından karşılanmıştır.

TEMMUZ

Erayсан Fabrika Binası ve Arsasının Devir İşleminin Tamamlanması

26 TEMMUZ: Bağlı ortaklık Akfen Karaköy fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım TCDD'ye aittir) 5.5.2023 tarihinde şufa hakkı satın alınmış olup (26.7.2023) gayrimenkulün Akfen Karaköy'e tapu devri yapılarak iş-

lem tamamlanmıştır. Akfen Karaköy Fabrika binası ve arsasını, içeri-
sinde faaliyet gösteren Eraysan
şirketine kiralamıştır. Fabrika binası
ve arsasından yıllık 314 bin Avro
karşılığı TL tutarında kira elde
edilecek olup Satıcı'nın aynı devir
bedelinden 3 yıllık geri alım hakkı
mevcuttur.



AĞUSTOS

Geri Alınan Payların Satışı

8 AĞUSTOS: Akfen GYO bünye-
sinde bulunan ve sermayesinin
%2,31'ine tekabül eden 30.000.000
adet geri alınan pay, 08.08.2023
tarihinde, 5,25 - 5,33 TL fiyat aralı-
ğında (ortalama 5,2534 TL) satılmış
olup Akfen GYO'nun geri alınmış pay
kalmamıştır.

Bedelli Sermaye Artırımı Başvurusu

23 AĞUSTOS: Akfen GYO 6,5 mil-
yar TL kayıtlı sermaye tavanı içeri-
sinde, 1,3 milyar TL olan çıkarılmış
sermayesinin 2,6 milyar TL (%20
0) bedelli artırılarak 3,9 milyar TL'ye
çıkartılmasına ilişkin sermaye artırımı
için 23.08.2023 tarihinde SPK'ya
başvurmuştur.

Akfen GT'nin Bölünmesi

28 AĞUSTOS: Akfen GT'nin bünye-
sinde sadece otel kalacak şekilde
bölünmesi işlemleri tamamlanmış
olup Akfen Karaköy Gayrimenkul
Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirke-
ti'nin %78,83 oranındaki hisseleri
bölünme yoluyla yeni kurulan Akfen
Güney Gayrimenkul İşletme Anonim
Şirketine, Rusya'daki bağlı ortaklık-
larımızın hisseleri ise yine söz konu-
su bölünme ile yeni kurulan Akfen
Kuzey Gayrimenkul İşletme Anonim
Şirketine geçmiştir.

EYLÜL

Bursa'da Karma Proje Ön Konsept Tasarımı

6 EYLÜL: 10.03.2022 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında, Bursa Görükle 'deki Penguen Gıda arazisinde bulunan alanda gerçekleştirilecek olan karma projenin ön konsept tasarım çalışmaları tamamlanmış olup, imar uygulamaları çalışmalarına başlanılmıştır.

BIST Sürdürülebilirlik Endeksine Girilmesi

21 EYLÜL: "AKFGY" hisse senedi BIST Sürdürülebilirlik endeksinde 2023 yılı dördüncü üç aylık dönemi için (01.10.2023-31.12.2023) işlem görmeye başlamıştır.

EKİM

Bedelli Sermaye Artırım Aracılık Sözleşmesi İmzalandı

6 EKİM: Danışmanlık ve aracılık edilmesi konularında yetkili kuruluş olarak İfo Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ("İfo") ile Akfen GYO arasında Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Hedging İşlemlerinden Elde Edilen Gelir

13 EKİM: 2022 yılı sonunda 13 Ekim 2023 tarihli sabitlenen 8 milyon Avro tutarındaki forward işlemi 25,51 kur ile realize edilerek yaklaşık 31 milyon TL operasyonel kâr sağlanmıştır.

Güncel İzahname ve Fon Kullanım Raporu KAP'ta Yayımlandı

12 EKİM: 6,5 milyar TL kayıtlı sermaye tavanı içinde, 1,3 milyar TL olan çıkarılmış sermayesinin 2,6 milyar TL (% 200 oranında) artırılarak 3,9 milyar TL'ye çıkarılmasına ilişkin bedelli sermaye artırımına ilişkin 23.08.2023 tarihinde SPK'ya başvuru izahname ve Fon Kullanım Raporu KAP'ta yeniden yayımlanmıştır.

ARALIK

SPK Tarafından Bedelli Sermaye Artırım Başvurusunun Onaylanması

8 ARALIK: 6,5 milyar TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1,3 milyar TL olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakit karşılığı ve 2.600.000.000 TL (%200) artışla 3.9 milyar TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvurusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.12.2023 tarihli ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

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.

Paya Dönüştürülebilir Tahviller

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

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

Satışı Yapılan Proje

2019: Tamamlanan Bulvar Loft Projesi'nin satışından 380 milyon TL gelir elde edildi.

Sermaye Artırımı ve Yeni Portföy

2010: Sermaye 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye çıkarıldı.

2011 Halka Arz: Şirketin yüzde 25'i halka arz edilirken fiyat 2,28 TL olarak belirlendi. 5.211 yatırımcının hisse aldığı halka arzla 105 milyon TL (46,7 milyon Avro) gelir elde edildi.

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

Ağustos 2021: %161'lik bedelli sermaye artırımı yapıldı.

Kasım 2021: Kredilerin euribor bazlı faiz oranı IRS işlemi ile hedge edildi.

Aralık 2021: %44 bedelsiz sermaye artırımı tamamlandı.

Aralık 2023: %200 bedelli sermaye artırımı tamamlandı.*

(*) 31.12.2023 tarihi itibarıyla sermaye 3.890.703.214 TL olup, kalan 9.296.716,21 TL nominal değerli payların 2- 3 Ocak 2024 tarihleri arasında 2 iş günü süre ile Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışı neticesinde, Birincil Piyasa'da halka arz işlemleri kapsamında payların tamamının satışı 3 Ocak 2024 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. (3.900.000.000 TL)

Diğer Gelişmeler

Mart 2021: Tamaris (Accor) ile kira sözleşmeleri 19 otel için revize edildi; kira gelirleri düzeltilmiş brüt faaliyet kârının %72,5 ilâ %85'inden %95'ine yükseltildi.

Kasım 2022: Payları Yıldız Pazar'da işlem gören Akfen GYO ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL ve Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL olmak üzere Şirket sermayesinin %20'sine tekabül eden toplam 259.980.000 TL nominal değerli payların, 1 TL nominaldeğerli pay için 3,70 TL fiyatla satışı gerçekleşmiştir.

Aralık 2022: Akfen GYO Milas Kıyıkışlacık'ta 83.625 m²'lik arsanın sahibi olan Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. şirketinin tamamını Akfen GPYŞ'den %40 iskonto ile 477 milyon TL bedelle satın almıştır.

Nisan 2023: 2022 yılında A- olan uzun vadeli kredi derecelendirme notu AA-'ye yükseldi.

Aralık 2023: 20 milyar TL'ye yaklaşan portföy değerinden elde edilen FAVÖK marjı %90 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık 2023: Operasyonları devam eden ve düzenli kira geliri elde edilen yaklaşık toplam 597 milyon Avro değerindeki 23 projeden 2022 yılında Avro gelir elde edilmiştir. 2023 yılında ise kira gelirleri TL bazında %16 artarak 1.095 milyon TL'ye yükselmiştir.

31 Aralık 2023: Şirket ve bağlı ortaklıkları portföyünde bulunan gayrimenkullerin yapılan değerlemesi ve enflasyon muhasebesi etkisi sonrası portföydeki değeri, geçen yıla göre Avro bazından %22 artışla 597 milyon Avro'ya yükselmiştir. (31.12.2022:488 milyon Avro).

Kredi Kapama ve Refinansman

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

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

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

Nisan 2022: Kredilerde 3,1 milyon Avro erken ödeme yapıldı.

Aralık 2023: Yıl içerisinde toplam 6.2 milyon Avro erken kredi ödemesi gerçekleşmiştir.



2023 Yılı Önemli Gelişmelerin Özeti

Daha Güçlü Bilanço ve Gelir Tablosu

- Sermaye artırımları
- Revize edilmiş otel kiralama sözleşmelerindeki iyileşme ile artan gelir profili
- Yüksek enflasyona rağmen işletme giderlerinin kontrol altında tutulması

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

- Artan kira gelirleri dolayısıyla sağlanan pozitif nakit akım ile kredi borçlarının azaltılması ve temmettü dağıtımına daha erken ulaşılması
- Yeni arsa yatırımlarının ucuza finansmanı ile yatırım maliyetlerinin düşürülmesi

Azalan Net Borç/ FAVÖK Profili

- Otel kira geliri performanslarının yüksek EBITDA marjları ile devam ettirilmesi sonucu elde edilen nakit fazlası ile kredi ana para borçlarının erken kapatılması ile net borcun azaltılmaya devam edilmesi

Vizyon



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.

Misyon

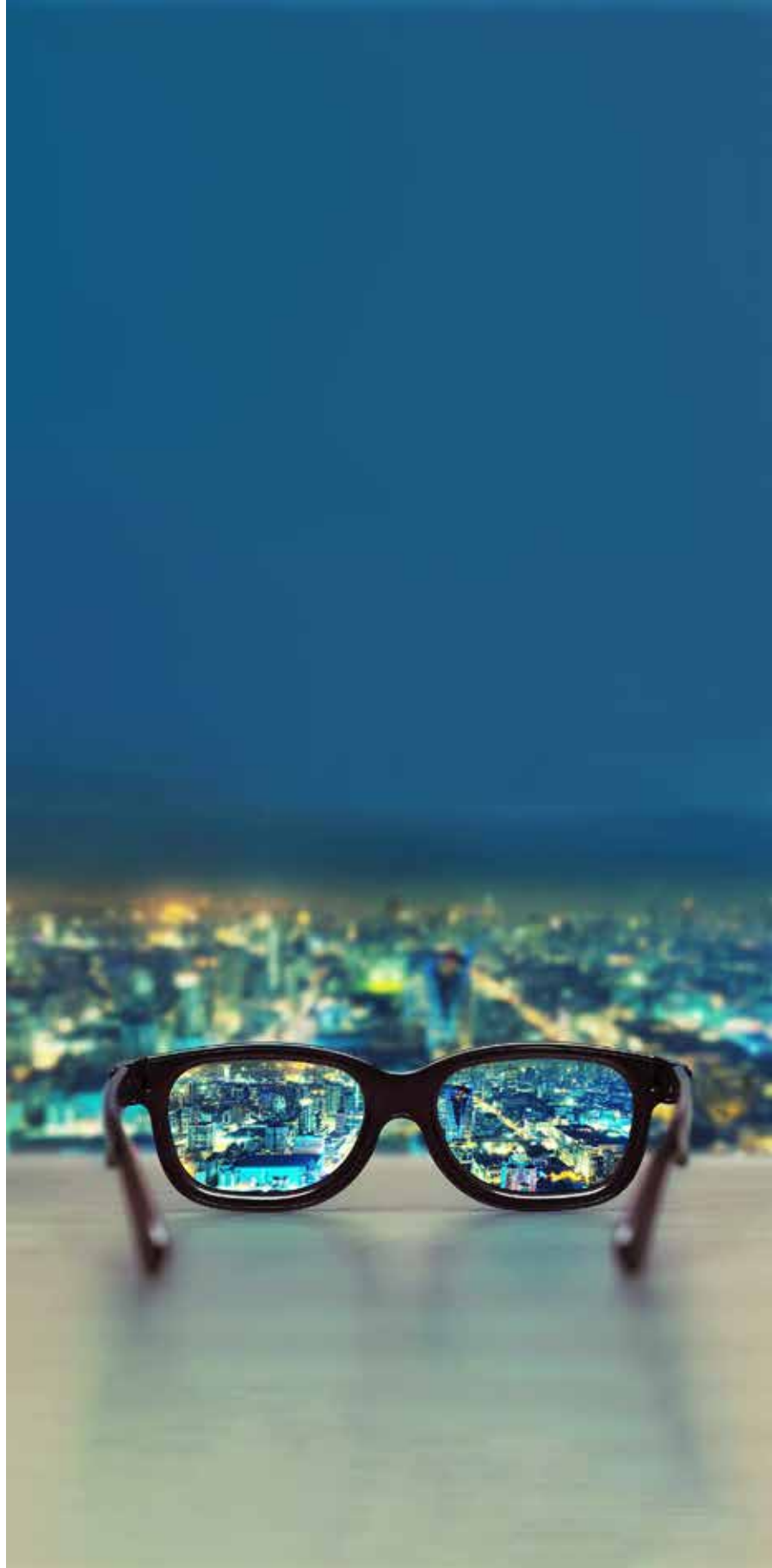


Akfen GYO, güçlü özkaynakları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerini sürekli arttırırken portföy büyüklüğü ve değerini üst kademeye taşımayı ve bunu yaparken hissedarlarına şeffaf bir yapıda bilgi vermeyi kendisine misyon edindi.

Strateji

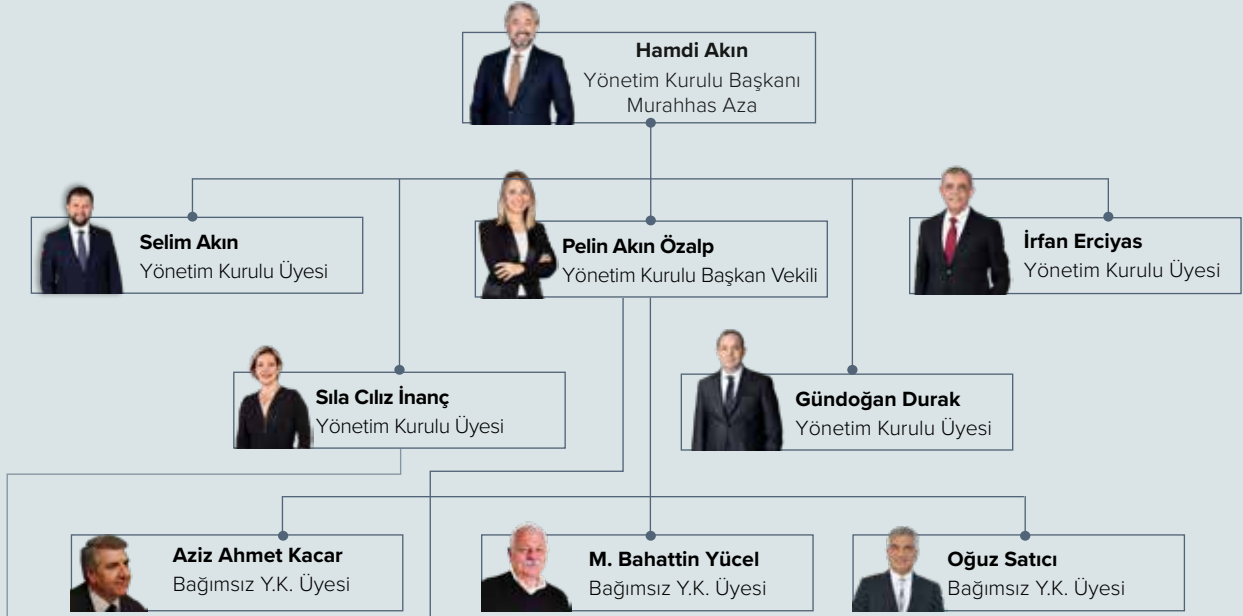


- Azalan borç ve artan gelirle daha erken dönemde temettü dağıtımı
- Ek finansman yükü getirmeyen yeni yatırımlarla gelir ve kârlılıkta büyüme
- Portföy çeşitliliğini arttıracak yüksek kâr marjı olan yeni gayrimenkul yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi
- Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir nakit akışı ve uzun dönemde kârlılığı artırması beklenen yeni varlık alımları ile büyüyen portföy
- Artan fiili dolaşım sonucu yükselen işlem hacmi ve likidite
- Hızla azalan net borç/FAVÖK katkısı ve operasyonel kârlılıkla artan nakit fazlasıyla yeni yatırım yapma ve kredilerini erken ödeyebilme potansiyeli
- Hızla büyüyen aktif ve kârlılık, minimum kur riski ve düşük operasyonel / genel giderler ile sağlanan yüksek FAVÖK marjı ile daha güçlü bilanço ve gelir tablosu
- Net aktif değerinde artış, primliden iskontoluya geçiş ile gelecekte daha fazla değer yaratma potansiyeli



Organizasyon Yapısı

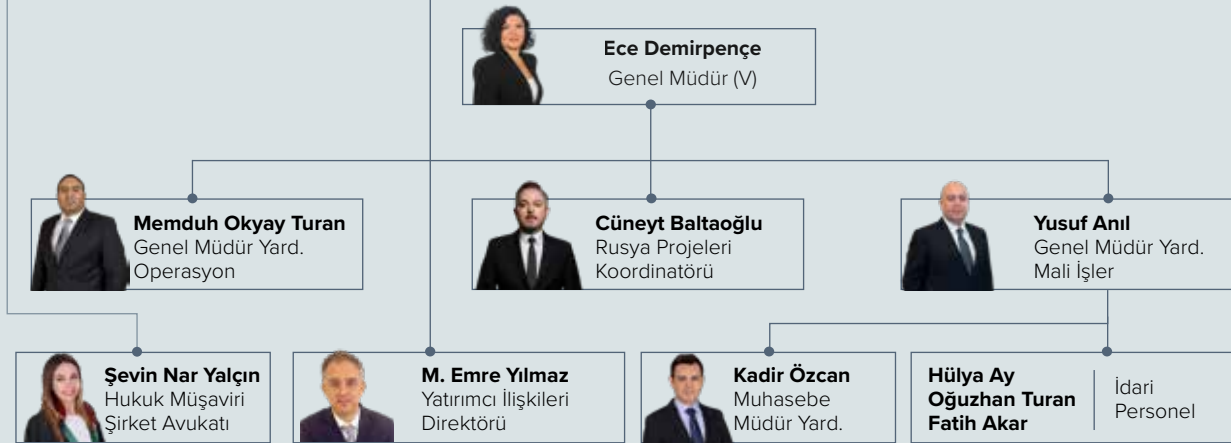
YÖNETİM KURULU



KOMİTELER



ÜST YÖNETİM



Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

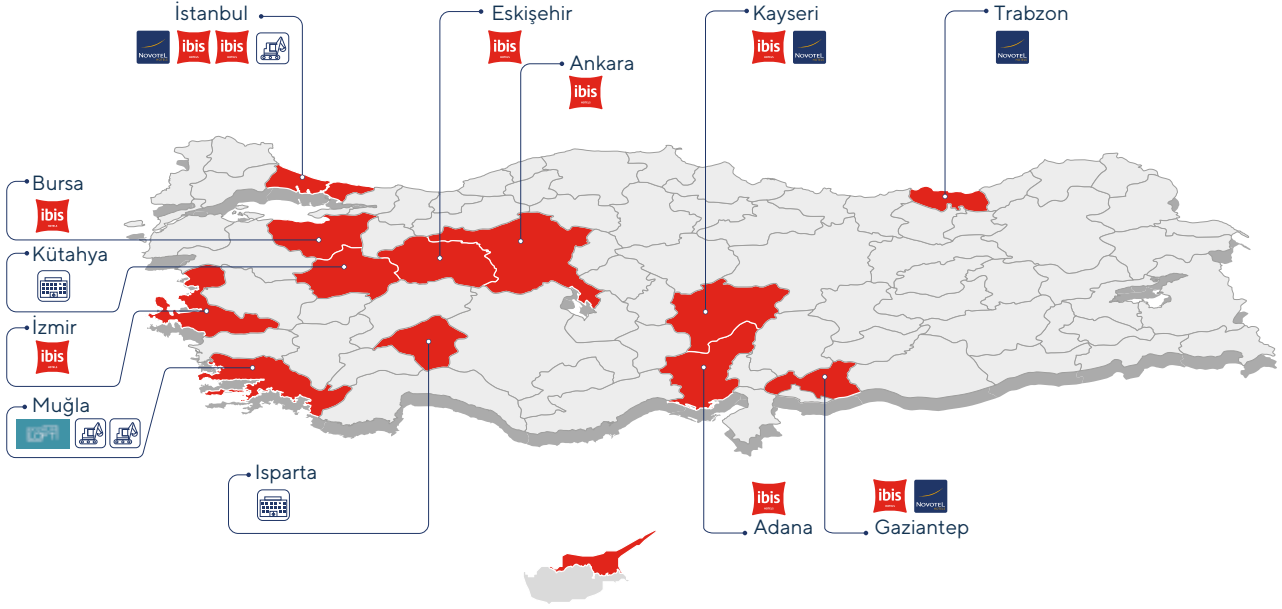
(BİN TL)

31.12.2023	21.364
31.12.2022	6.708

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

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

Operasyon Haritası



Faaliyet gösterilen ülke sayısı

3 (Rusya, Türkiye, KKTC)

Otel Sayısı

20 14 Ibis Otel, 5 Novotel,
1 Merit Park Otel

Tatil Köyü

1 Bodrum Loft (Muğla)

Ofis

1 Samara Ofis (Rusya)

Yurt

2 Kütahya ve Isparta
Yurt Yatırımları

Devam Eden Projeler

3 Söğütlüçeşme (İstanbul)
Yalıkavak (Muğla)
Kıyıkışlacık (Muğla)

Fabrika Binası

1 Hadımköy Fabrika
(İstanbul)



Bağlı Ortaklık Değerleri

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnş. A.Ş. [Akfen GT],

Akfen Kuzey G.Menkul İşletme A.Ş. [Akfen Kuzey],

Akfen Güney G.Menkul İşletme A.Ş. [Akfen Güney]

164,7 milyon Avro
Özkaynak Değeri

28 Ağustos 2023 tarihinde, Akfen GT, bölünmesi neticesinde %100 sahibi olunan Akfen Güney ve Akfen Kuzey şirketleri kurulmuştur. Söz konusu şirketlerin toplam net aktif değeri (NAD, Dayanak Varlık/ Toplama) yöntemine göre değeri bulunurken, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2023 tarihli Özel 2023-1262 (Karaköy Bosphorus Otel) ve Özel 2023-1259 (Fabrika Binası), 30.06.2023 tarihli Özel 2023-566 (Merit Park Otel) numaralı raporunda belirlenen değere göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi revize edilmiş ve 31.12.2023 tarihli şirket bilançoları dikkate alınmıştır.

Rusya'daki otel ve ofis varlıklarının değer tespiti için, DPO firması tarafından hazırlanan 31.12.2023 tarihli 31/12/2023 N° 01/06/23-KI, N° 01/06/23-SA, N° 01/06/23-SSK, N° 01/06/23-VSK, N° 01/06/23-YOI no'lu güncel ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2023 bilançosuna göre şirketlerin toplam özkaynak değeri 164.741.779 Avro (5.366.282.247 TL) olarak belirlenmiştir.

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

75,0 milyon Avro
Özkaynak Değeri

Firmanın net aktif değeri, (NAD, Dayanak Varlık/ Toplama) yöntemine göre değeri bulunurken, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2023 tarihli Özel 2023-1262 (Karaköy Bosphorus Otel) ve Özel 2023-1259 (Fabrika Binası) raporlarında belirlenen değere göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi revize edilmiş ve 31.12.2023 tarihli bilançosu dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2023 bilançosuna göre şirketin özkaynak değeri 75.047.601 Avro (2.444.593.062 TL) olarak belirlenmiştir.

Fıratcan İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. [Fıratcan]

28,8 milyon Avro
Özkaynak Değeri

Şirketin net aktif değeri, (NAD, Dayanak Varlık/ Toplama) yöntemine göre değeri bulunurken, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2023 tarihli Özel 2023-1260 (Söğütlüçeşme Projesi) raporunda belirlenen değere göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi revize edilmiş ve 31.12.2023 tarihli bilançosu dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2023 bilançosuna göre şirketin özkaynak değeri 28.752.468 Avro (936.580.023 TL) olarak belirlenmiştir.

Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Tic. A.Ş. [Gökliman]

28,6 milyon Avro
Özkaynak Değeri

Şirketin net aktif değeri (NAD, Dayanak Varlık/ Toplama) yöntemine göre değeri bulunurken, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2023 tarihli Özel 2023-1261 (Kıyıkışlacık Projesi) raporunda belirlenen değere göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi revize edilmiş ve 31.12.2023 tarihli bilançosu dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2023 bilançosuna göre şirketin özkaynak değeri 28.639.301 Avro (932.893.723 TL) olarak belirlenmiştir.



GENEL BAKIŞ

YÖNETİM

SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

FİNANSAL GELİŞİM

KURUMSAL YÖNETİM

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

İLKELERİNE UYUM

FİNANSAL TABLOLAR

Yönetim

- Genel Müdür'ün Mesajı
- Yönetim Kurulu
- Üst Yönetim
- Bağımsızlık Beyanları

Değerli Paydaşlarımız,

Akfen GYO olarak 2023 yılını; yatırım yapılabilir kredi notu (AA-), 597 milyon Avroluk gayrimenkul portföyü ve 519 milyon Avroluk net aktif değeriyle tamamladık. Şirket olarak 2024 yılında paydaşlarımızın da desteği ile daha büyük hedeflere ulaşacağımıza inanıyoruz



Ece Demirpençe

Akfen GYO
Genel Müdürü (V.)

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak, şirketimiz 2023 yılında kararlı bir performans sergiledi. Bu dönemde, gayrimenkul portföyümüzün değerini artırmak ve yatırımcılarımıza sürdürülebilir getiri sağlamak adına belirlediğimiz stratejik hedeflere ulaşma yolunda önemli ilerlemeler kaydettik. Portföyümüzdeki varlıkların etkin yönetimi ve doğru değerlendirme politikaları sayesinde, portföy değerimizde istikrarlı bir artış gördük. Bu bağlamda, net aktif değerimiz 2023 yılında 2022 yılına göre %27'lik bir artış gösterdi ve toplam değeri yaklaşık 519 Milyon Avro'ya yükseldi. Öte yandan, 2023 senesinde yatırımcılarımızla şeffaf iletişim politikalarımızı sürdürmeye devam ettik ve düzenli olarak bilgi paylaşımı yaptık. Kasım ayında düzenlediğimiz roadshow toplantısında mevcut pozisyonumuzu, hedef ve stratejilerimizi üst yönetimimiz ile birlikte tüm değerli katılımcılarla paylaştık.

Gelirlerimizdeki artış borç karşılama rasyomuzda kayda değer bir iyileşmeyi beraberinde getirdi. 2023 yılında Net Borç/FAVÖK oranımız 2,8X'e düştü. Gelirlerimiz bir önceki yıla göre %16 büyüdü. Sağlanan operasyonel karlılığımız ile 6,2 milyon Avro erken ödeme yaparak kredi borçlarımızı azaltmaya devam ettik. 2023 yılı sonunda gerçekleşen bedelli sermaye artışı ile yeni ve devam eden yatırımlar için güçlü bir kaynak yarattık. Gayrimenkul portföyümüzde çeşitliliğe gitmek üzere yatırım yaptığımız projelerin hız kazanması geleceğe daha sağlam adımlarla ilerlemek adına kritik öneme sahip. 2023 yılında Bodrum Yalıkavak'da 29 villadan oluşan projemizin yapımına başladık ve İstanbul, Söğütözü'nde yer alan Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Terminal projesi kapsamında yeme-içme ve kültür-sanat alanlarını barındıran, açık hava pazar konseptinin 2024 yılında açılışını yapmak üzere hızla yol aldık.

Şirketimizin finansal istikrarlılığı bağımsız kredi derecelendirme firmasından 2023 yılında almış olduğumuz AA- (çok yüksek kredi kalitesi) derecelendirme notu ile perçinlenmiş oldu. Ülkedeki genel ekonomik zorluklara, yaşanan deprem afetine rağmen gayrimenkul pazarının değişen dinamiklerine hızlı bir şekilde adapte olabilmek için sürekli iyileştirme çabalarına odaklanmamıza 2023 yılında da devam ettik.

Bu dönemde Türkiye genelindeki ortalama otel dolulukları %59 olarak gerçekleşirken, portföyümüzde yer alan 15 otelimizin doluluk oranının ortalaması

%67,5 oldu. İstanbul genelinde ise ortalama doluluk oranları 2023 yılında bir önceki yıla göre %8,5 azalış ile %60,2'ye gerilerken Akfen GYO portföyündeki İstanbul'da yer alan otellerimizin ortalama doluluk oranı 2023 yılında %73,3 olarak gerçekleşti.

Benzer başarı Anadolu'da ki otellerimizde de gerçekleşti. 2023 yılında Anadolu genelindeki ortalama doluluk oranı bir önceki yıla göre %5,9 azalarak %44,6 ya gerilerken, portföyümüzdeki otellerimizin doluluk oranı %63,7 olarak gerçekleşti.

Portföyümüzün tamamına baktığımızda Türkiye ve Rusya'da ki 19 otelimizin ortalama doluluk oranı bir önceki yıla göre %1,7 lik artış gösterirken, oda fiyatlarında Avro bazında %16,5 oranında artış gerçekleşti. Dünyanın en ünlü otel zincirlerinin başında gelen Tamaris (Accor) grubu tarafından işletilen ve portföyümüzde yer alan Novotel ve Ibis otellerinin her biri kendi rekabet alanındaki en başarılı oteller arasında yer aldı.

Tüm bunlara ek olarak, Eylül 2023 döneminde BIST Sürdürülebilirlik Endeksine giren ikinci GYO firması olarak önemli bir başarı elde ettik. Şirketimizi 360 derece ele alarak, insan kaynaklarından, finansa, sosyal sorumluluktan, karbon ayak izimize kadar sürdürülebilirlik endeksinin gerekliliklerini yerine getirmek üzere gönüllü ve üstün bir çaba sarfettik. Tüm ESG konularında 2023 yılında Refinitiv global skorumuzda hatırı sayılır bir iyileştirme gerçekleştirdik. Önümüzdeki dönemde de sürdürülebilirlik tüm yatırımlarımızda belirleyici bir unsur olarak önem ve öncelik arz edecek.

2023 yılını; yatırım yapılabilir rating notu AA- (çok yüksek kredi kalitesi), BIST 100 endeksinde devamlılık ve yaklaşık 519 milyon Avro net aktif değerle tamamladık. Önümüzdeki dönemde, istikrarlı bir şekilde büyümek ve yatırımcılarımıza sürdürülebilir getiri vaadimizi devam ettirmek için yatırımlarımızı çeşitlendirmeye ve mevcut portföyümüzün operasyonel verimliliğini arttırmaya odaklanacağız. Finansal sağlamlığımızı koruyacak ve yeni fırsatlar arayarak şirket değerimizi artırmaya devam edeceğiz.

Akfen GYO olarak 2024 yılında siz değerli paydaşlarımızın desteği ile daha büyük hedeflere ulaşacağımıza inanıyoruz.

Saygılarımızla

Yönetim Kurulu



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 üst-yapı 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 Akfen Yenilenebilir Enerji ve Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mersin Liman İşletmeleri (MIP) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini 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 yö-

netici 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 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 iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları ve Eğitim Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ile Vakfın Onursal Başkanı ve Basketbol için Eğitim ve Destek Vakfı (BİDEV) Mütevelli Heyeti Üyesi unvanlarını taşıyor.

**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 MT programına katıldı. 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 Heyeti Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunan Pelin Akın Özalp’in, Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı’nın Genel Başkan Yardımcılığı görevi de bulunuyor. 2013-2020 yılları arasında YPO ağında bulunan Pelin Akın Özalp ayrıca 2010’dan beri London School of Economics’de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü’nün de Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütüyor.

DEİK’te (Türkiye Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu) İspanya, İngiltere ve ABD İş Konseylerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Pelin Akın Özalp, aynı zamanda Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD), Türkiye İş Kadınları Derneği (TİKAD), Deniz Temiz Derneği (TURMEPA), Türk Girişim ve İş Dünyası Konfederasyonu (TÜRKONFED) ve American Turkish Society (ATS) Yönetim Kurulu Üyeliğini sürdürüyor.

Daha önce Aile İşletmeleri Derneği (TAİDER) ve Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) Genç Girişimciler Danışma Konseyleri, Yönetim Kurulunda Kadın Derneği (YKKD) gibi çeşitli STK ve derneklerin Yönetim Kurulu’nda görevler alan Özalp, 2014 yılında TÜSİAD’ın en genç Yönetim Kurulu Üyesi seçildi.

Pelin Akın Özalp, halen Akfen Holding, Akfen Yenilenebilir Enerji, Akfen GYO, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) ve Travelex Yönetim Kurulu Üyesi 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 Holding Başkan Vekili ve Genel Müdürü (CEO) olarak görev yapan Selim Akın, Akfen GYO bağlı ortaklıklarının yanı sıra, İstanbul Deniz Otobüsleri’nde (İDO) Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, Akfen İnşaat ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütüyor.

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



İrfan Erciyas

Yönetim Kurulu Üyesi

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.

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 GYO bağlı ortaklıklarının yanı sıra, Akfen Holding, Akfen İnşaat ve bu şirketlerin bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

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.

Haziran 2013'te 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.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri



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 büyümüştür. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) en genç Meclis Üyesi olmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyesi, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği (İT-HİB) 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) Üyesi, 2004-2009 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konseyi (YDK) Üyesi olmuştur. 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.



Aziz Ahmet Kaçar

Bağımsız
Yönetim
Kurulu Üyesi

Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden mezun olan Aziz Ahmet Kaçar, 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 Kaçar, 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 Üyesi, Bankalar Arası Kart Merkezi Yönetim Kurulu Üyesi, Vakıfbank Muhtelif İştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyesi, TSKB Yönetim Kurulu Üyesi 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 Üyesi, 2007 – 2012 yılları arasında Kiler Holding A.Ş.'de CEO, Kiler GYO da dahil olmak üzere bağlı ortaklık ve iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi yapmıştır. Kaçar, 2012 yılından bu yana bağımsız danışman olarak çalışmaktadır.



Mehmet Bahattin Yücel

Bağımsız
Yönetim
Kurulu Üyesi

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. (Avrocar) 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 Fahi 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.

Üst Yönetim

Ece Demirpençe Genel Müdür (V.)



Ece Demirpençe, lisans eğitimini Mimar Sinan Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama bölümünde tamamlamış olup, İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı mezunudur. İş hayatına 2003-2005 yılları arasında Proje Yönetim A.Ş. bünyesinde Gayrimenkul Geliştirme Danışmanı olarak başlayan Demirpençe, 2005 yılında, Hollanda merkezli Multi Development firmasında kariyerine devam ederek, burada 10 yıl süresince büyük ölçekli, uluslararası gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi

ve yönetilmesi alanında sırasıyla Proje Müdür Yardımcısı, Ticari Proje Müdürü, Yatırım ve Operasyonlar Direktörü ve Ticari Direktör görevlerinde bulundu. 2016 yılında Amerika Birleşik Devletleri'ne giderek online perakende alanında şirketini kurdu ve kendi markası ile girişimcilik ekosisteminde başarılı bir yol aldı. 2023 yılı başında Akfen Holding'de Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü olarak göreve başlayan Ece Demirpençe, 2024 yılı itibarıyla vekaleten Akfen GYO Genel Müdürü olarak görevine devam etmektedir.

Yusuf Anıl

Genel Müdür Yardımcısı / Mali ve İdari İşler



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 muhasebe 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, Şubat 2008'den 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.

Memduh Okyay Turan

Genel Müdür Yardımcısı / Operasyon



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.

Cüneyt Baltaoğlu

Rusya Koordinatörü



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.

Mustafa Emre Yılmaz

Yatırımcı İlişkileri Direktörü



Profesyonel iş hayatına 2008 yılında Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. şirketinde bağımsız denetçi olarak başlamış olup 2011 yılı sonuna kadar Kıdemli Denetçi olarak üretim, gayrimenkul, hızlı tüketim ve enerji sektörlerindeki şirketlere danışmanlık hizmetleri vermiştir. Sonrasında İç denetçi olarak 2011-2013 yılları arası Global Yatırım Holding A.Ş.'de, Kıdemli iç denetçi olarak da 2013-2016 yılları arasında Türk Telekom A.Ş.'nin tüm grup şirketlerinde mali, uygunluk, performans ve hile denetimlerini gerçekleştirmiştir. 2016-2018 ve 2020-2022 yılları ara-

sında halka açık olan GSD Holding A.Ş.'de sırası ile Finansal Kontrolör ve Yatırımcı İlişkileri ve Finans Müdürü olarak görev almıştır. 2018-2020 yılları arasında da Finansal Kontrolör ve Hazine Müdürü olarak Enerco Enerji Sanayi Tic. A.Ş.'de çalışmıştır. 2022 Eylül ayı itibarıyla Akfen GYO A.Ş.'de Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak göreve başlayan evli, 2 çocuk babası M. Emre Yılmaz Yeditepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İngilizce İşletme Bölümü ve Yeditepe Üniversitesi İşletme Yüksek Lisans (MBA) mezunudur.

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;

a) 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 sıhri 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,

b) 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,

c) Özgeçmişimde görüleceği üzere, bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslek eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmadığımı,

e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

f) 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,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebileceğim ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerin zaman ayırabileceğimi,

h) 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

i) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi beyan ederim.

GENEL BAKIŞ
YÖNETİM
SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ
AKFEN GYO PORTFÖYÜ
FİNANSAL GELİŞİM
KURUMSAL YÖNETİM
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
İLKELERİNE UYUM
FİNANSAL TABLOLAR

Sektör Değerlendirmesi

- GSYİH
- GYO Sektörü
- Turizm Sektörü

Büyüme Beklentileri

%4,5

2023 GSYİH artış hızı*

%4,0

OVP 2024 GSYİH artış tahmini**

%3,1

IMF 2024 GSYİH artış tahmini***

COVID-19 salgını, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve hayat pahalılığı krizinin ardından küresel ekonomik toparlanma şaşkırtıcı derecede dirençli olduğunu kanıtlamaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılını, Kahramanmaraş'ta olan ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, genel seçimlerin etkisinde geçirmiştir. Bir önceki yıldan Rusya-Ukrayna savaşı ve enerji krizinin gölgesinde yaşanmasına karşın yüzde 5,5'lik GSYİH artış hızıyla kapatan Türkiye, yaşanan olumsuzluklara karşın 2023 yılında da %4,5 büyümeyi başarmıştır.

2023 yılındaki büyümeye; harcama tarafında %12,8'lik hanehalkı tüketim harcamalarındaki artış etkili olmuştur. Üretim açısından değerlendirildiğinde ise imalat sanayinin sadece %1,5'lik büyüme kaydettiği 2023'te inşaat sektöründe %7,8'lik artış GSYİH yüklenişinde etkili oldu.

Enflasyon 2022'deki zirvesinden beklenenden daha hızlı düşerken istihdam ve faaliyet üzerindeki etkisi beklenenden daha az oldu ve bu da arz tarafındaki olumlu gelişmeleri ve enflasyon beklentilerini sabit tutan merkez bankalarının sıkılaştırmasını yansıtmaktadır.

Aynı zamanda, enflasyonla mücadeleyi amaçlayan yüksek faiz oranları ve yüksek borç nedeniyle mali desteğin geri çekilmesinin 2024 yılında büyüme üzerinde baskı yaratması bekleniyor.

Uluslararası Para Fonu (IMF), Ocak 2024'te yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye'nin 2023 yılı büyümesi %4 olarak tahmin etmiş 2024 yılı için de büyüme tahminini bir puan kadar düşürerek %3,1 (Ekim 2023 tahmini %3,0) olarak açıklamıştır.

OECD ise 2024 büyüme tahminini %2,9 olarak tahmin etmiştir. İki kurum tahminlerindeki temkinli yaklaşımın nedeni; enerji tedarikinde kilit noktalarda kesinti olması halinde enerji fiyatlarında yükseliş olabilir endişesi olarak not edilmiştir.

Hükümetin hazırladığı Orta Vadeli Plan'da (OVP) 2024 yılı için büyüme tahmini %4 olarak açıklandı.

* Kaynak: TÜİK

<https://data.tuik.gov.tr> TÜİK 2024 4. Çeyrek verileridir.

** Kaynak: Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı

https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/09/Orta-Vadeli-Program_2024-2026.pdf

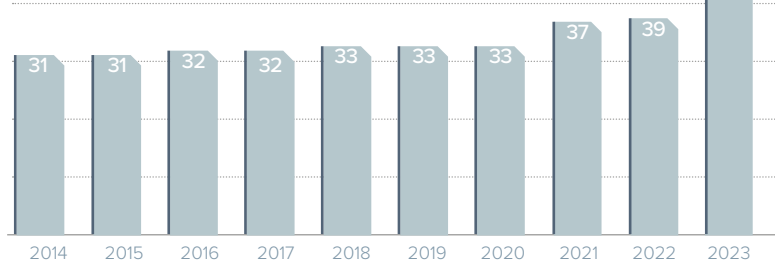
*** Kaynak: IMF Ekonomik Görünüm Raporu Ocak 2024

<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024>

BİST'te İşlem Gören GYO Sayısı

BİST'teki
GYO
Sayısı

48



Türkiye'de gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörü, 1995'te hayata geçirildi. Şirketlerin borsada işlem görmesi ise 1997 yılında başladı. 2009 yılında 11 olan GYO sayısı, halka açılma oranının %49'dan %25'e düşürülmesiyle 2010 yılında 21'e çıktı. Faaliyetteki GYO sayısı 2018-2020 arasında 33'te kalırken halka açık şirket sayısı 2022'de 38'e yükseldi. 2023'ün ilk 9 ayı sonunda borsada işlem gören GYO sayısı 48'e ulaşmıştır. ****

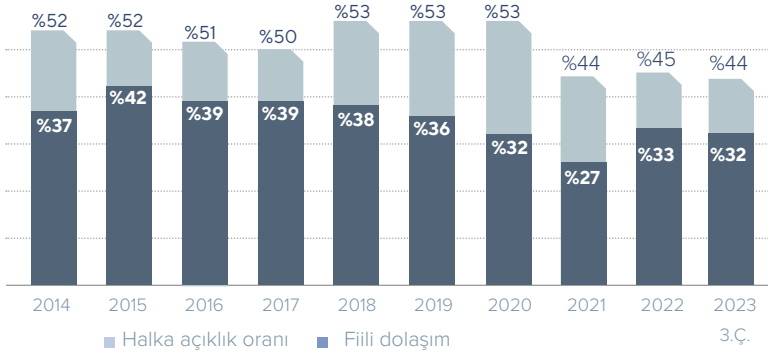
GYO'larda Halka Açıklık ve Fiili Dolaşım Oranı (%)

Halka
Açıklık

%44

Fiili
Dolaşım

%32



BİST verilerine göre 2023 3. Çeyrek sonunda GYO'ların halka açıklık oranı %44; fiili dolaşım oranı da yüzde 32 olarak hesaplanmıştır. Her iki oran da 1'er puan düşüş gözlenmiştir.

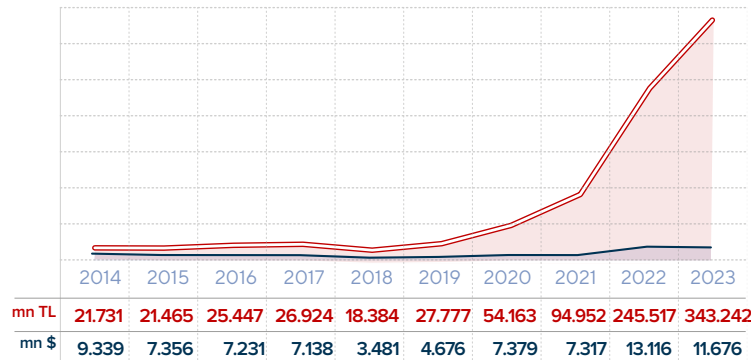
GYO'ların Piyasa Değeri (TL-USD)

Piyasa Değeri
(milyar TL)

343,2

Piyasa Değeri
(milyar USD)

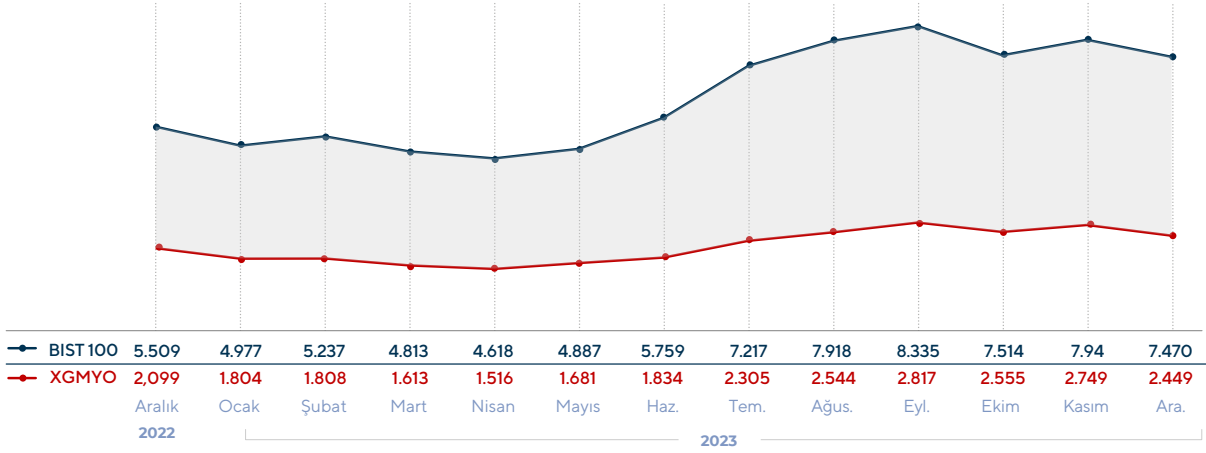
11,7



*** Kaynak: GYODER Gösterge 2022 3. Çeyrek Raporu

Halka açık GYO'ların piyasa değerlerinde ise kurdaki yükselişin etkisi açıkça görüldü. Verilere göre dolar bazında piyasa değeri son 3 yıldır 7 milyar dolar düzeyinde seyrederken TL bazında çok hızlı bir yükseliş yaşadı ve 2022 sonu itibarıyla neredeyse ikiye katlanarak 13 milyar doların üzerine çıkmıştır. TL bazında değerlemelerin hızla yükselmesi nedeniyle GYO şirketlerinin piyasa değerleri son 3 yıldır çok hızlı bir artış göstermiştir. GYODER'in Merkezi Kayıt Kurulu verilerinden derlediği bilgilere göre GYO'ların piyasa değeri 2023 sonu itibarıyla önceki yıla göre %40 artarak 343 milyar TL'yi aşmıştır. ****

BİST GYO Endeks Gelişimi (TL)

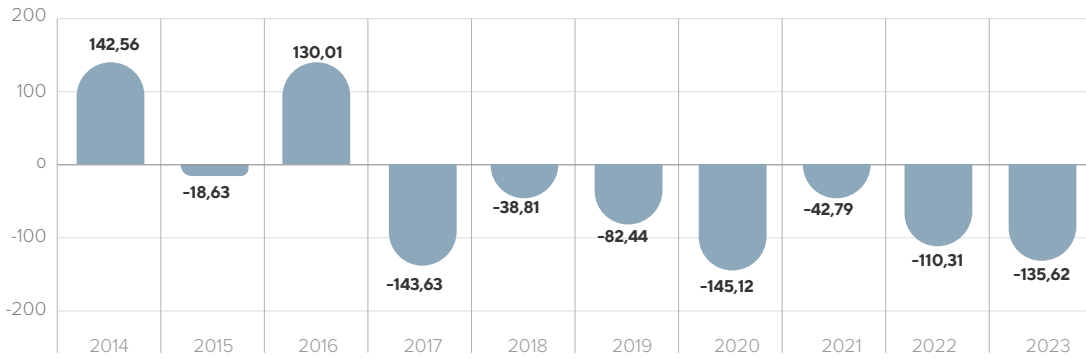


%16,7

BİST GYO Endeksi
Yıllık Değişim

2020'de yüzde 60, 2021'de yüzde 11,4 değer kazanan BİST GYO Endeksi (XGMYO) 2022 yılında da hızlı bir yükseliş göstermiş yılı %191 değer artışıyla tamamlamıştır. Tarihinde ilk kez 2 bin puanın üzerine çıkan BİST GYO Endeksinin 2 kata yakın artış göstermesinde kurlardaki hızlı yükseliş etkili olmuştur. 2023 yılında ise dalgalı bir seyir izleyen ve 2 bin puanın altında hareket eden BİST GYO Endeksi yılın ikinci yarısında tekrar 2 bin puanın üzerine çıkarak yılı 2.449 puandan kapatmıştır. GYO Endeksinin yükseliş 2024 yılının ilk çeyreğinde de yükselişini sürdürmüş ve 3 bin puanları görmüştür

Yabancı Yatırımcı Net Giriş-Çıkış (milyon USD)



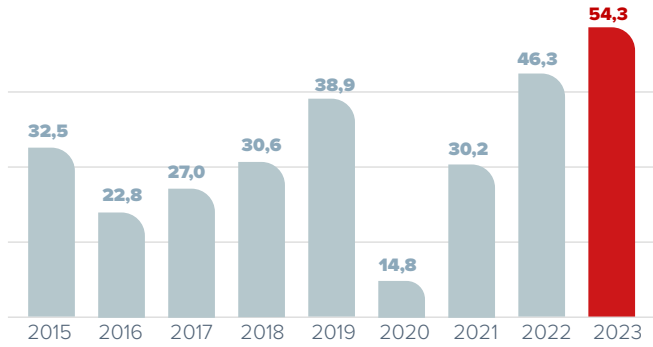
-135,6

milyon \$

Yabancı çıkışları (2023)

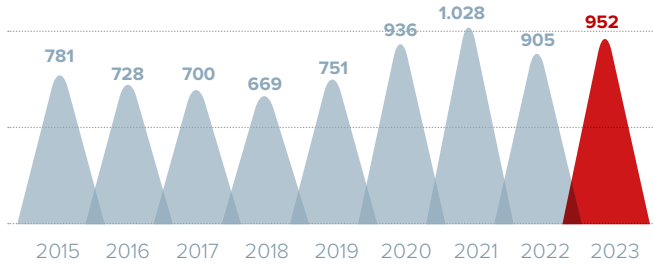
2022 genelinde TL bazında GYO endeksinde hızlı yükseliş yaşanmasına karşın yabancı yatırımcıların net satıcılığı olduğu gözlemlendi. GYODER'in Merkezi Kayıt Kuruluşundan derlediği verilere göre 2022 tamamında yabancıların net satışı 135 milyon doları aştı. Böylece 2017'den bu yana yabancıların net satışı devam etmiş oldu.

Turizm Gelirleri (milyon USD)



Turizm geliri 2023 yılında bir önceki yıla göre %16,9 artarak 54 milyar 315 milyon dolar oldu. Bu yılki gelirin 41 milyar 61 milyon 408 bin dolarını kişisel harcamalar, 13 milyar 254 milyon 134 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. (*)

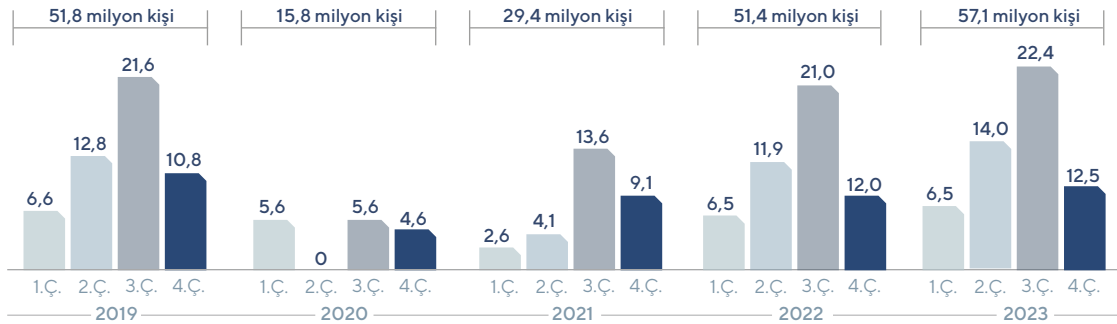
Kişi Başına Turizm Geliri (USD)



Kişi başına ortalama turizm harcaması TL'deki hızlı değer kaybına karşın ilk kez yıllık bazda bin dolar sınırını aşarak 2021'de 1.028 dolara çıkmıştı. Yükselişin en önemli nedeni pandemi sonrası seyahat talebinde yaşanan yükseliş olmuştur.

2022 yılında TL'deki erozyonun sürmesi, enerji krizi ve Rusya-Ukrayna savaşı ile birlikte yaşanan küresel enflasyon dünyada tüketim harcamalarını olumsuz etkilemiş, turist sayıları hızla artmasına karşın harca eğilimini yavaşlamasına neden olmuştu. 2023'te de turist sayısının hızlı artışına karşın TL'nin Avro karşısında değer kaybı kişi başına turist harcamalarının bin doların altında kalmasına neden olmuştu.

Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)



Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayıları, 2022'de pandemi öncesinin en iyi dönemi olan 2019 yılına yakalamıştı. 2023 ise ziyaretçi sayısının daha da arttığı yıl olmuştur. 2022'de 51,4 milyona ulaşan ziyaretçi sayısı 2023'te 57,1 milyonu aşarak tarihinin en yüksek seviyesine ulaştı.

GENEL BAKIŞ

YÖNETİM

SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

FİNANSAL GELİŞİM

KURUMSAL YÖNETİM

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

İLKELERİNE UYUM

FİNANSAL TABLOLAR

Akfen GYO Portföyü

- Portföy Tablosu
- Ibis Otel İstanbul Esenyurt
- Ibis Otel Tuzla
- Ibis Otel Bursa
- Ibis Otel Alsancak
- Ibis Otel Eskişehir
- Ibis Otel Ankara Airport
- Ibis Otel Adana
- Novotel Trabzon
- Novotel ve Ibis Otel Gaziantep
- Novotel ve Ibis Otel Kayseri
- Merit Park Otel Girne
- Ibis Otel Moskova
- Ibis Otel Kaliningrad
- Ibis Otel Yaroslavl
- Ibis Otel Samara ve Samara Ofis
- Bodrum Loft
- Isparta Öğrenci Yurdu
- Kütahya Öğrenci Yurdu
- Söğütlüçeşme Projesi
- Yalıkavak Projesi
- Kiyıkışlacık Projesi

Gayrimenkul Portföy Tablosu

	KAPASİTE	AÇILIŞ TARİHİ	İŞLETMECİ	ARSA KİRA BİTİŞ TARİHİ	DEĞER 31.12.2023 (M AVRO)	YATIRIM MALİYETİ (M AVRO)
OTELLER						
Türkiye						
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	208/228 oda	03.2007	Tamaris (Accor)	2067	63,5	23,1
Ibis Otel Eskişehir	108 oda	04.2007	Tamaris (Accor)	2029	1,1	4,6
Novotel Trabzon	200 oda	10.2008	Tamaris (Accor)	2058	27,1	13,9
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	01.2010	Tamaris (Accor)	2038	14,5	16,2
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	03.2010	Tamaris (Accor)	2058	10,9	12,2
Ibis Otel Bursa	200 oda	11.2010	Tamaris (Accor)	2040	7,9	8,9
Ibis Otel Adana	165 oda	09.2012	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	13,5	9,7
Ibis Otel Esenyurt	156 oda	01.2013	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	12,4	8,0
Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	06.2013	Tamaris (Accor)	2059	14,5	6,5
Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	09.2014	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	9,2	8,8
Novotel Karaköy	200 oda	02.2016	Tamaris (Accor)	2058	94,3	35,6
Ibis Otel Tuzla	200 oda	04.2017	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	21,8	16,0
Rusya						
Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	09.2011	Accor	Mülkiyet	12,4	16,1
Ibis Otel Samara	204 oda	03.2012	Accor	Mülkiyet	10,5	14,7
Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	08.2013	Accor	Mülkiyet	17,0	15,0
Ibis Otel Moskova	317 oda	07.2015	Accor	2059	28,2	33,0
OFİS						
Samara Ofis	4637 m ²	03.2012	Kur. Kiracılar	Mülkiyet	4,5	7,3
TATİL KÖYÜ						
Bodrum Loft	92 oda	07.2020	Akfen Turizm	2067	36,9	27,6
YURTLAR						
Isparta Yurt Kompleksi	4.032 yatak	12.2018	KYK	2042	13,2	14,4
Kütahya Yurt Kompleksi	3.808 yatak	09.2019	KYK	2045	9,8	10,9
Söğütlüçeşme Projesi	~18.250	2024*	Yat. Aşamasında	2051	56,4	25,7
Yalıkavak Arsası	~22.197	2025	Yat. Aşamasında	Mülkiyet	53,4	27,0
Kıyıkışlacık Arsası	~83.625	-	-	Mülkiyet	37,8	24,3
Fabrika Hadımköy	~7.027	-	-	Mülkiyet	3,1	3,1
TOPLAM					573,8	382,6

9 adet
(3.342 oda)

Otel

1 adet
(36 villa)

Tatil Köyü

1 adet
(4.637 m²)

Ofis

1 adet
(124.072 m²)

Arsa

2 adet
(7.840 yatak)

Yurt

1 adet
(16.119 m²)

Fabrika Binası



Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu

Novotel İstanbul ve Ibis Otel Zeytinburnu 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 sahilde, İstanbul'un tarihî bölgelerine ve iş merkezlerine olan yakınlığıyla ticari ve turistik amaçlı seyahatler için uygun bir konaklama noktasıdır.

Veliefendi Hipodromu ve Abdi İpekçi Spor Salonu'na 0,5 km, Olimpiyat Stadı'na 6 km, Sultanhmet ve Beyazıt bölgelerine 10 km uzaklıkta olması, otel ziyaretçilerinin dilediği aktivitelere kolayca ulaşabilmesini sağlamaktadır.

Novotel / Ibis Otel Zeytinburnu

Arsa Alanı	11.720 m ²
İnşaat Alanı	26.372 m ²
Oda Sayısı (Ibis/Novotel)	228/208
Toplam Yatırım	23,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	63,5 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2007
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.

Ibis Otel Esenyurt

Arsa Alanı	1.755,4 m ²
İnşaat Alanı	7.331 m ²
Oda Sayısı	156
Toplam Yatırım	8,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	12,4 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Tuzla

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

Ibis OTEL Tuzla

Arsa Alanı	21.440 m ²
İnşaat Alanı	3.074,58 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	16 m Avro
Gayrimenkul Değeri	21,83 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2013
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.

Ibis Otel Bursa

Arsa Alanı	7.962 m ²
İnşaat Alanı	7.523 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	8,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	7,9 m Avro
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.

Ibis Otel Alsancak

Arsa Alanı	629 m ²
İnşaat Alanı	5.555 m ²
Oda Sayısı	140
Toplam Yatırım	6,5 m Avro
Gayrimenkul Değeri	14,5 m Avro
Açılış Tarihi	Haziran 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Eskişehir

Ibis Otel Eskişehir'in arsası, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış olup eski si-lobinası 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.

Ibis Otel Eskişehir

Arsa Alanı	6.806 m ²
İnşaat Alanı	5.868 m ²
Oda Sayısı	108
Toplam Yatırım	4,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri	1,1 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Ankara Airport

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

Ibis Otel Ankara Airport

Arsa Alanı	14.443 m ²
İnşaat Alanı	7.593 m ²
Oda Sayısı	147
Toplam Yatırım	8,8 m Avro
Gayrimenkul Değeri	9,2 m Avro
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 ilinin şehir merkezinde bulunmaktadır.

Ibis Otel Adana

Arsa Alanı	2.213 m ²
İnşaat Alanı	9.047 m ²
Oda Sayısı	165
Toplam Yatırım	9,7 m Avro
Gayrimenkul Değeri	13,6 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2012
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Trabzon

Karadeniz kıyısında bulunan Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 27 Şubat 2008'de, 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.

Ibis Otel Trabzon

Arsa Alanı	13.450 m ²
İnşaat Alanı	15.232 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	13,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	27,1 m Avro
Açılış Tarihi	Ekim 2008
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

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

Her iki otelin konumlandığı alan, Valilik, Büyükşehir Belediyesi vb. kamu kurumları ile alış-veriş mekânları ve tarihi mekanların yer aldığı şehir merkezine yürüme mesafesindedir.

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Arsa Alanı	6.750 m ²
İnşaat Alanı	18.825 m ²
Oda Sayısı (Novotel /Ibis)	177/92
Toplam Yatırım	16,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri	14,5 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Novotel ve Ibis Otel Kayseri arazisi, 04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi ve Ticaret Odası'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde, 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika ve Erciyes Kayak Merkezi'ne de 30 dakika mesafededir.

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Arsa Alanı	11.035,4 m ²
İnşaat Alanı	11.064 m ²
Oda Sayısı (Novotel/Ibis)	160 / 90
Toplam Yatırım	12,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri	10,9 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Moskova

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

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

Ibis Otel Moskova

Arsa Alanı	2.010 m ²
İnşaat Alanı	13.250 m ²
Oda Sayısı	317
Toplam Yatırım	33,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	28,2 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2015
İşletmeci	RHPC (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.

Ibis Otel Kaliningrad

Arsa Alanı	4.432 m ²
İnşaat Alanı	7.916 m ²
Oda Sayısı	167
Toplam Yatırım	15,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	17,0 m Avro
Açılış Tarihi	Ağustos 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Yaroslavl

Üç 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 turistik gemi yolculuğu gerekse uluslararası konferansların bir getirisi olan iş turizmi ve kültür turizmi ile oldukça hareketli bir bölgedir.

Ibis Otel Yaroslavl

Arsa Alanı	7.916 m ²
İnşaat Alanı	4.432 m ²
Oda Sayısı	177
Toplam Yatırım	16,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	12,4 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2011
İşletmeci	Yarhotel (Accor)



Ibis Otel Samara

Ibis Otel Samara, Samara'nın ana caddesi üzerinde ticari merkezlerin bulunduğu bölgede yer almaktadır. Aynı zamanda Volga ve şehir plajı sadece 1,8 km uzaklıktadır. Otele 1,5 km mesafede; Gorky Green Park, Botanik Bahçesi ve Samara Üniversitesi bulunmaktadır. Otobüs ve tramvay durakları 7 dakikalık yürüme mesafesindedir. Otel hem aile tatilleri hem de iş gezileri için uygundur. Otelde güvenli yer altı otoparkı ve bir restoran bulunmaktadır.

Ibis Otel Samara

Arsa Alanı	3.095 m ²
İnşaat Alanı	8.453 m ²
Oda Sayısı	204
Toplam Yatırım	14,7 m Avro
Gayrimenkul Değeri	10,5 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Samhotel (Accor)

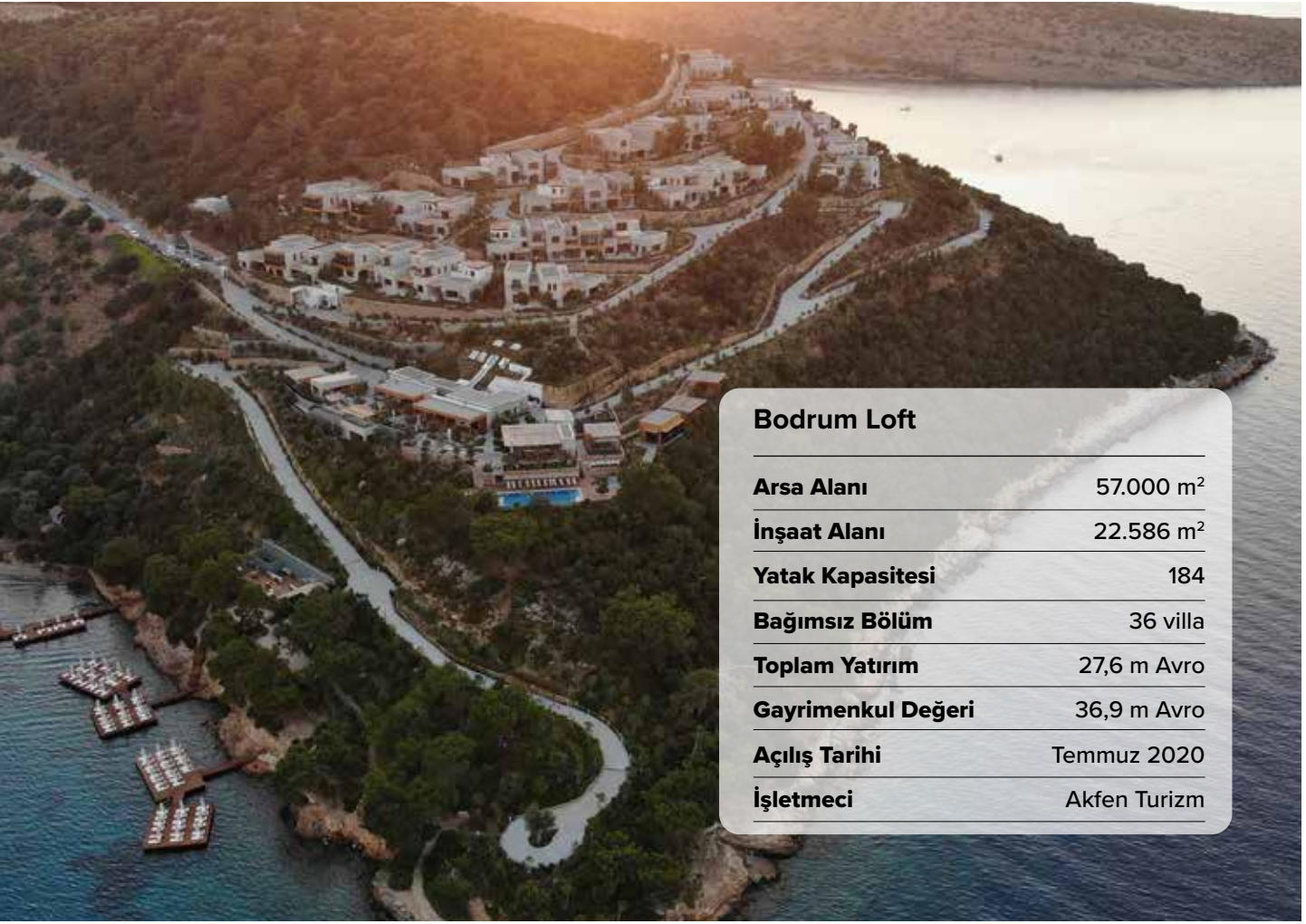
Samara Ofis

Samara Ofis, Samara'nın iş bölgesinde, şehrin ana caddesi üzerinde yer almaktadır. Aynı zamanda Volga ve şehir plajı sadece 1,8 km uzaklıktadır. Ofise 1,5 km mesafede; Gorky Green Park, Botanik Bahçesi, Samara Üniversitesi bulunmaktadır. Otobüs ve tramvay durakları 7 dakikalık yürüme mesafesindedir.

Samara Ofis'in tamamı uzun süreli sözleşmeler ile kiralanmıştır.

Samara Ofis

Arsa Alanı	1.048 m ²
İnşaat Alanı	5.933 m ²
Kiralanabilir Alan	4.637 m ²
Toplam Yatırım	7,3 m Avro
Gayrimenkul Değeri	4,5 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Kurumsal Kiracılar



Bodrum Loft

Arsa Alanı	57.000 m ²
İnşaat Alanı	22.586 m ²
Yatak Kapasitesi	184
Bağımsız Bölüm	36 villa
Toplam Yatırım	27,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri	36,9 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2020
İşletmeci	Akfen Turizm

Bodrum Loft

Doğaya saygılı modern mimarisi, eşsiz ambiyansı ve marka restoranlarıyla kısa zamanda Bodrum'un gözde adresi haline gelen Bodrum Loft Tatil Köyü, Akfen GYO'nun portföyüne 9 Şubat 2021 tarihinde katılmıştır.

Dünyanın dört bir yanından tatilcilerin tercihi olan Bodrum Loft, birçok prestijli dergi ve gazetelerin listelerinde yer almıştır. The Times, Tatler, Vanity Fair, Conde Nast Traveller, Time, The Telegraph, Forbes gibi yayınlar, Bodrum Loft'u doğaya saygılı mimarisi

ve kalitesiyle işletmeci Akfen Turizm öne çıkan bir tatil destinasyonu olarak övmüştür. 36 farklı villa tipiyle mayıstan kasıma kadar kısa ve uzun dönemli kiralama seçenekleri sunan Bodrum Loft, eşsiz doğasıyla birlikte yerel lezzetleri ve dünya mutfaklarını bir araya getirmektedir. Loft Elia Restaurant, zengin menüsüyle dikkatleri çekerken Paper Moon Bodrum Loft ve Vakko L'Atelier Patisserie de Bodrum Loft gibi restoranlar da tatilcilere tatlı anılar sunmaktadır.



Isparta Öğrenci Yurdu

Isparta Öğrenci Yurdu

Arsa Alanı	67,000 m ²
Yatak Sayısı	4.032
İmtiyaz Süresi	25 yıl (2042)
Toplam Yatırım	14,4 m Avro
Gayrimenkul Değeri	13,2 m Avro
Açılış Tarihi	Aralık 2018
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

Isparta Öğrenci Yurdu, Mart 2017’de kapılarını öğrencilere açmıştır. Modern mimarisi ve donanımlı olanaklarıyla dikkat çeken yurt, Isparta Şehir Hastaneleri’nin ticari alanında konumlanmıştır. Altı bloktan oluşan yurt binasında; dört yatakhane ve iki sosyal tesis blok bulunmaktadır. Zemin + yedi kat olarak inşa edilen yurttaki 1.016 oda / 4.032 yatak kapasitesine yer almaktadır. Kredi ve Yurtlar Kurumu (KYK) ile

yapılan sözleşme sonucunda 2018 yılında faaliyete geçen Isparta Öğrenci Yurdu, öğrencilere kaliteli bir eğitim hayatı ve evden uzakta sıcak bir yuva sağlamayı hedeflemektedir. Gençlerin akademik başarılarını desteklemek ve sosyal gelişimlerine katkıda bulunmak amacıyla tasarlanan yurt, gelişmiş altyapısı ile de öğrencilere öğrenmeye teşvik edici bir ortam sunmaktadır.



Kütahya Öğrenci Yurdu

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi'nin içinde yer alan arazinin irtifak hakkı 2017 yılında 29 yıllığına alınarak öğrenci yurdu hayata geçirilmesi amacıyla projelendirilmiştir. 2019 yılında tamamlanan Kütahya Öğrenci Yurdu, Kredi Yurtlar Kurumu'na teslim edilmiştir.

Evliya Çelebi Yerleşkesi'nde inşa edilen yurt, modern mimarisi ve donanımlı olanaklarıyla öğrencilerimize çağdaş bir yaşam deneyimi sunmayı hedeflemektedir. Toplam 3.808 adet yatak kapasitesine sahip yurt, öğrencilerin rahat ve güvenli bir ortamda akademik hayatlarına odaklanmalarını sağlamaktadır.

Kütahya Öğrenci Yurdu

Arsa Alanı	59.000 m ²
Yatak Sayısı	3.808
İmtiyaz Süresi	29 yıl (2045)
Toplam Yatırım	10,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	9,8 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2019
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu



Söğütlüçeşme Projesi

Akfen GYO, TCDD'nin İstanbul'un Kadıköy İlçesi Söğütlüçeşme semtinde yer alan Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Terminali'nin yapımına devam etmektedir.

Söğütlüçeşme Projesinin maliyeti 45 milyon dolar olarak öngörülmekte olup 2024 yılının ikinci yarısında hizmete açılması planlanmaktadır.

Akfen GYO, Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan projede çevreci yapılarla 19 bin metrekarelik kiralanabilir alanda yeme-içme ve kültür-sanat alanları oluşturmayı hedeflemektedir. Açık hava pazar konseptinin hayata geçirilmesinin planlandığı projede hedef; Londra, Barselona, Paris ve Moskova gibi şehirlerdeki benzerleriyle aynı deneyim sunmak.

Günde 120 bin kişinin geçtiği ve toplam 41 bin 700 metrekarelik alanı kapsayacak projede hayata geçirilecek yeme-içme alanları, kültür ve sanat merkezi ile otopark ve peyzaj alanlarından oluşan konseptte yıllık 9 milyon doların üzerinde kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

Söğütlüçeşme Projesi

Arsa Alanı	41.700 m ²
İnşaat Alanı	20.695 m ²
Brüt Kiralanabilir Alan	19.375 m ²
İşletme Süresi	27 yıl (2051)
Otopark	130
Gerçekleşen Yatırım	25,7 m Avro
Yatırım Değeri	56,4 m Avro
Planlanan Açılış Tarihi	Mart 2024





Yalıkavak Projesi

Akfen GYO, 15 Eylül 2022’de Bodrum Yalıkavak’ta 22 bin 197 metrekarelik arsayı satın alarak önemli bir yatırıma imza atmıştır. Arsa üzerinde bir villa projesi inşa edilerek satışı planlanmaktadır. Yaklaşık 38 milyon dolarlık yatırımla hayata geçirilecek bu projede, Bodrum Yalıkavak’ta limana tepeden bakan ve önü kapanmayacak muhteşem bir noktada 29 villa inşa edilmesi planlanmaktadır.

Akfen GYO, villaların satışından yaklaşık 60 milyon dolar civarında gelir elde etmeyi hedeflemektedir. Tabanlıoğlu Mimarlık’ın üstlendiği projenin 2025 yılında tamamlanarak teslim edilmesi planlanmaktadır. Akfen GYO, bu yatırımla Bodrum’un var olan değerine değer katmayı ve yatırımcılarına benzersiz bir yaşam alanı sunmayı hedeflemektedir.

Yalıkavak Projesi

Arsa Alanı	22.197 m ²
Brüt Kapalı Alan	5.655 m ²
Teras Alanı	729 m ²
Villa Sayısı	29
Gerçekleşen Yatırım	27,0 m Avro
Değeri	53,4 m Avro
İnşaat Başlangıç Tarihi	Aralık 2022
Planlanan Açılış Tarihi	2025





Kıyıkışlacık Projesi

Proje Alanı	83.625 m ²
Toplam Yatırım	24,3 m Avro
Değeri	37,8m Avro

Kıyıkışlacık Projesi

Akfen GYO'nun Kıyıkışlacık Projesi, Bodrum'un geleceği olarak gösterilen Kıyıkışlacık Bölgesi'nde toplam 83,5 dönümlük arazi üzerinde konumlanmaktadır. Bodrum merkeze denizyolu ile sadece 15 dakika uzaklıkta bulunan Kıyıkışlacık, aynı zamanda havalimanına da yakın konumuyla dikkat çekmektedir.

464 odalı bir apart otel olarak tasarlanan proje tabiatın eşsiz manzaralarına uyumlu olacak şekilde doğal bir limanın içinde yer almaktadır.

Akfen GYO, yeni projesiyle Bodrum'un güzelliklerini en iyi şekilde değerlendirmeyi, bölgeye katma değer sağlamayı ve unutulmaz yaşam alanları oluşturmayı hedeflemektedir. 17.01.2024 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulan ÇED başvurusuna ilişkin olarak "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir. Projenin detaylı tasarım ve projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Hadımköy Fabrika Binası ve Arsası

Akfen Karaköy, İstanbul, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 no'lu parselde bulunan Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina AŞ'ye (Eraysan) ait 7.027m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı alanlı taşınmaz satın alınmıştır.

Fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım TCDD'ye aittir) 26.7.2023 tarihinde gayrimenkulün Ak-

fen Karaköy'e devri yapılarak işlem tamamlanmıştır.

Akfen Karaköy Fabrika binası ve arsasını, içerisinde faaliyet gösteren Eraysan şirketine gösteren Eraysan şirketine kiralamıştır. Fabrika binası ve arsasından yıllık 314 bin Avro karşılığı TL tutarında kira elde edecek olup Satıcı'nın aynı devir bedelinden 5 yıllık geri alım hakkı mevcuttur.

Fabrika Hadımköy

Proje Alanı	7.027 m ²
Kapalı Alan	16.119 m ²
Değerleme Tutarı*	3,1 m Avro
Yatırım Maliyeti	3,1 m Avro

(*) Mevcut kiralama sözleşmesi baz alınarak oluşturulan nakit akış yönetimine göre bulunan gerçeğe uygun değerdir.



GENEL BAKIŞ

YÖNETİM

SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

FİNANSAL GELİŞİM

KURUMSAL YÖNETİM

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM

FİNANSAL TABLOLAR

Finansal Gelişim

- Finansal Yapı (Konsolide)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Portföy Tablosu
- Kira Gelirleri
- Toplam Finansal Borç
- İlişkili Taraflarla İşlemler
- Operasyonel Veriler
- Operasyonel ve Finansal
- Performans Değerlendirmesi
- Hisse Performansı
- Portföy Sınırlamaları

Özet Finansal Bilgiler

(MİLYON TL)	31.12.2023	31.12.2022	(%)
Hasılat	1.095	946	16%
Satışların Maliyeti	(38)	(38)	0
Esas Faaliyet Kârı	1.463	872	68%
Finansman Gideri	(3.276)	(1.476)	122%
Dönem Kârı	731	1.364	-46%
FAVÖK	984	877	12%
FAVÖK Marjı	90%	93%	-3%
Yatırım Harcamaları	3.066	1.256	144%

MİLYON (TL)	31.12.2023	31.12.2022	(%)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**	17.044	17.614	-3%
Ödenmiş Sermaye	3.890	1.300	199%
Özkaynaklar	15.783	13.033	21%
Finansal Borç**	4.890	4.417	11%
Net Finansal Borç	2.714	4.194	-35%
Toplam Varlıklar	23.380	20.511	14%
Finansal Borç/Toplam Varlıklar	21%	22%	-3%

31.12.2022 31.12.2023
488,2 597,3

Toplam Portföy Değeri (m Avro)*

31.12.2022 31.12.2023
407,4 518,7

Net Aktif Değer (m Avro)*

(*) Bağlı ortaklık ve iştirak hisse alımları ile ilgili yatırımlar hariçtir.

(**) TFRS 16 muhasebesi etkisi hariç tutarlarıdır. Söz konusu tutarda satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar altında muhsaebeleşen 2,66 milyar TL tutarındaki Merit Park Otel'in değeri hariçtir.



Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

(MİLYON TL)	31.12.2023	31.12.2022	DEĞİŞİM
Türkiye	14.586	11.704	25%
KKTC*	2.660	3.252	-18%
Rusya	2.363	2.544	-7%
TOPLAM	19.610	17.500	12%

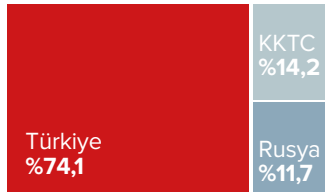
(*) Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul, Akfen GT (KKTC) satışı nedeniyle satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır.

Gelir Dağılımı

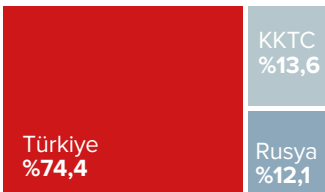
Bölgesel Hasılat Dağılımı (31.12.2023)



Bölgesel FAVÖK Dağılımı (31.12.2023)



Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Dağılımı (31.12.2023)



VARLIKLAR (MİLYON TL)

Projeler

	31.12.2023	31.12.2022
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	63.525	59.275
Ibis Otel Eskişehir	1.130	1.175
Novotel Trabzon	27.110	24.480
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	10.930	9.200
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	14.520	9.515
Ibis Otel Esenyurt	12.350	9.630
Ibis Otel Adana	13.545	8.300
Ibis Otel İzmir Alsancak	14.475	9.605
Ibis Otel Ankara Airport	9.180	7.895
Ibis Otel Bursa	7.845	6.405
Ibis Otel Tuzla	21.785	18.225
Isparta Yurt	13.207	18.617
Kütahya Yurt	9.758	13.283
Bodrum Loft	36.920	38.140
Yalıkavak Projesi	53.405	22.072

İştirakler

Akfen GT & Akfen Kuzey & Akfen Güney	148.857	172.713
Gökliman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş.	28.639	30.952
Fırat Can İnşaat	28.752	12.151
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	15.885	11.944
Para & Sermaye Piyasası Araçları	65.494	4.631

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	597.313	488.209
Diğer Aktifler & Alacaklar	10.184	17.585
BORÇLAR	88.767	98.429
NET AKTİF DEĞER (NAV)	518.730	407.365

Kira Gelirleri



Novotel Türkiye
390.575



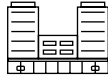
İbis Otel Türkiye
280.935



KKTC
146.894



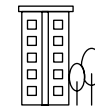
İbis Otel Rusya
125.574



Yurt
69.566



Tatil Köyü
62.895



Ofis
10.795

(BİN TL)	31.12.2023	31.12.2022	DEĞİŞİM
Ibis Otel Zeytinburnu	57.718	53.771	7%
Novotel Zeytinburnu	76.373	77.918	-2%
Ibis Otel Eskişehir	9.353	7.224	29%
Novotel Trabzon	52.482	27.196	93%
Ibis Otel Gaziantep	22.039	11.499	92%
Novotel Gaziantep	17.977	9.162	96%
Ibis Otel Kayseri	13.507	8.367	61%
Novotel Kayseri	8.499	5.545	53%
Ibis Otel Bursa	16.237	11.842	37%
Ibis Otel Adana	28.929	10.201	184%
Ibis Otel Esenyurt	23.296	20.683	13%
Ibis Otel İzmir Alsancak	38.489	22.670	70%
Ibis Otel Ankara Airport	18.996	6.393	197%
Ibis Otel Tuzla	52.371	41.276	27%
Novotel İst. Bosphorus, Karaköy	235.245	227.905	3%
Ibis Otel Yaroslavl	21.361	25.370	-16%
Ibis Otel Samara	12.702	10.295	23%
Samara Ofis	10.795	18.156	-41%
Ibis Otel Kaliningrad	41.915	43.123	-3%
Ibis Otel Moskova	49.597	27.442	81%
Merit Park Otel - KKTC Girne	146.894	157.573	-7%
İsparta&Kütahya Yurt	69.566	67.201	4%
Bodrum Loft	62.895	55.539	13%
Fabrika Binası Kira Geliri	7.672	-	-
TOPLAM	1.094.905	946.350	16%
Türkiye Toplam - İbis	280.935	193.926	45%
Türkiye Toplam - Novotel	390.575	347.726	12%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	671.509	541.652	24%
Yurt gelirleri	69.566	67.201	4%
Bodrum Loft	62.895	55.539	13%
Diğer TR Kira Geliri	7.672		
Rusya Toplam - İbis	125.574	106.230	18%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	937.216	715.082	31%
ANA TOPLAM (TL) *	1.094.905	946.350	16%

Toplam Finansal Borç

DEFTER DEĞERİ (MİLYON TL)	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022	DEĞİŞİM
1 yıldan kısa	607	419	45
1 - 2 yıl	510	369	38
2 - 3 yıl	1.065	365	192
3 - 4 yıl	398	387	3
4 - 5 yıl	413	409	1
5 yıl ve üzeri	1.897	2.467	-23
Toplam finansal borçlar	4.890	4.417	11

NOMİNAL DEĞER (MİLYON TL)			
1 yıldan kısa	195	136	43
1 - 2 yıl	238	173	38
2 - 3 yıl	989	207	377
3 - 4 yıl	275	274	1
4 - 5 yıl	344	343	0
5 yıl ve üzeri	2.408	3.075	-22
Toplam finansal borçlar	4.449	4.209	6

İlişkili Taraf Bakiyeleri

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Kira gelirleri		
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	62.886.180	55.532.726
	62.886.180	55.532.726
Kira giderleri		
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	2.964.150	2.780.239
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	1.151.073	432.610
	4.115.223	3.212.849

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Faiz gelirleri (Adat)		
Akfen Holding	1.558.042	7.898
Akfen Turizm	-	1.243.503
	1.558.042	1.251.401
Faiz giderleri (Adat)		
Akfen International	42.538.423	8.256.947
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	136.828
	42.538.423	8.393.775

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
İLİŞKİLİ TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR (KISA VADELİ -TL)		
Akfen Turizm (*)	11.414.889	8.902.996
	11.414.889	8.902.996
İLİŞKİLİ TARAFLARA TİCARİ BORÇLAR (KISA VADELİ -TL)		
Akfen İnşaat (**)	37.908.604	7.628.871
Akfen Holding	3.113.553	2.501.500
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	365.377
Akfen Danışmanlık	327	-
	41.022.484	10.495.748
İLİŞKİLİ TARAFLARA TİCARİ BORÇLAR (UZUN VADELİ -TL)		
Akfen İnşaat (***)	-	7.982.943
	-	7.982.943
İLİŞKİLİ TARAFLARA DİĞER BORÇLAR (KISA VADELİ -TL)		
Akfen International BV (****)	792.930.205	-
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	2.355.140
	792.930.205	2.355.140
İLİŞKİLİ TARAFLARA DİĞER BORÇLAR (UZUN VADELİ -TL)		
Akfen International BV (****)	-	1.251.782.338
	-	1.251.782.338
İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (KISA VADELİ -TL)		
Akfen İnşaat (****)	-	28.584.836
	-	28.584.836

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

(**) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Şirket'in Yalıkavak projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Bulvar Loft projesi).

(***) 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

(****) Grup'un ortaklarındadır. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Akfen International BV'ye olan diğer borçlar bakiyesi, Grup'un Bodrum Yalıkavak'taki villa projesi ve Gökliman hisse alımı kapsamında aldığı uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır.

Söz konusu borca faiz işletilmekte olup Akfen International'den 14 Eylül 2022 ve 29 Aralık 2022 tarihlerinde alınan borçlar, borç alım tarihlerinden itibaren sırasıyla 3 yıl ve 5 yıl sonra birikmiş faiziyle birlikte defaten ödenecektir.

(*****) Akfen GYO'nun Yalıkavak arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı projeye ilişkin verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

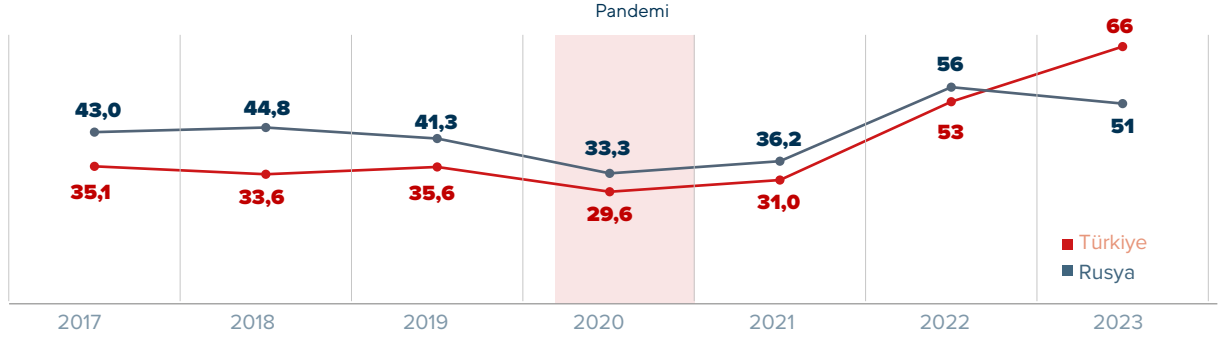
Bağlı Ortaklık Alımı

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (*)	-	785.966.822
	-	785.966.822

(*) Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman'nın %100 hissesini Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu'ndan 785.966.822 TL bedel ile satın almıştır.

Accor Otelleri Operasyonel Verileri

Oda Başına Fiyat (EUR)



Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları

31 ARALIK 2023 31 ARALIK 2022 DEĞ.(%)

Doluluk Oranları (%)

Türkiye Toplam - İbis	67,8%	68,4%	-0,6%
Türkiye Toplam - Novotel	67,0%	67,8%	-0,8%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	67,5%	68,2%	-0,7%
Rusya Toplam - İbis	62,8%	54,4%	8,5%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	66,3%	64,6%	1,7%

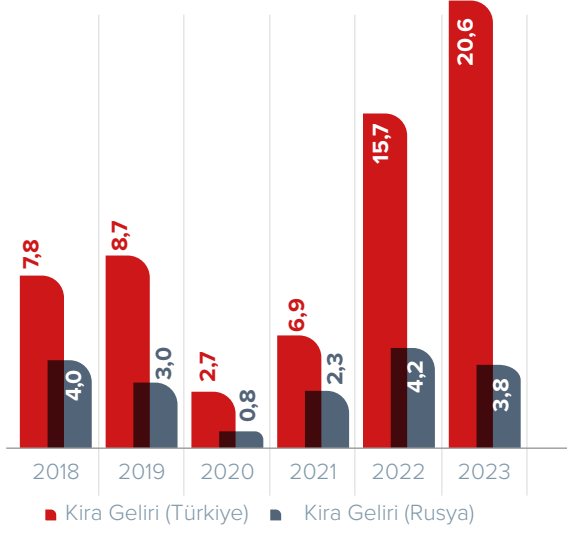
Ortalama Oda Fiyatı (Türk Lirası - KDV Hariç)

Türkiye Toplam - İbis	1.209	593	104%
Türkiye Toplam - Novotel	2.826	1.662	70%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	1.724	934	85%
Rusya Toplam - İbis	1.307	969	35%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	1.600	928	72%

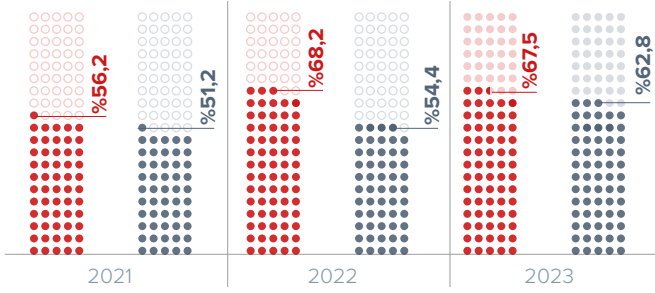
Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL - KDV Hariç)

Türkiye Toplam - İbis	1.007	504	100%
Türkiye Toplam - Novotel	2.356	1.363	73%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	1.440	780	85%
Rusya Toplam - İbis	1.041	682	53%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	1.319	744	77%

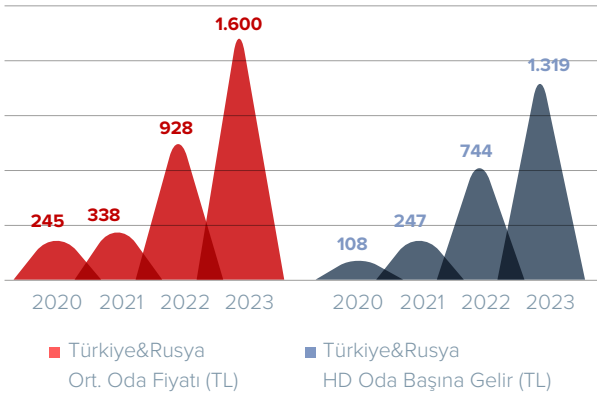
Toplam Otel Gelirleri (bin €)



Doluluk Oranları (%)



Oda Fiyatları (TL-KDV Dahil)



Operasyonel ve Finansal Performans

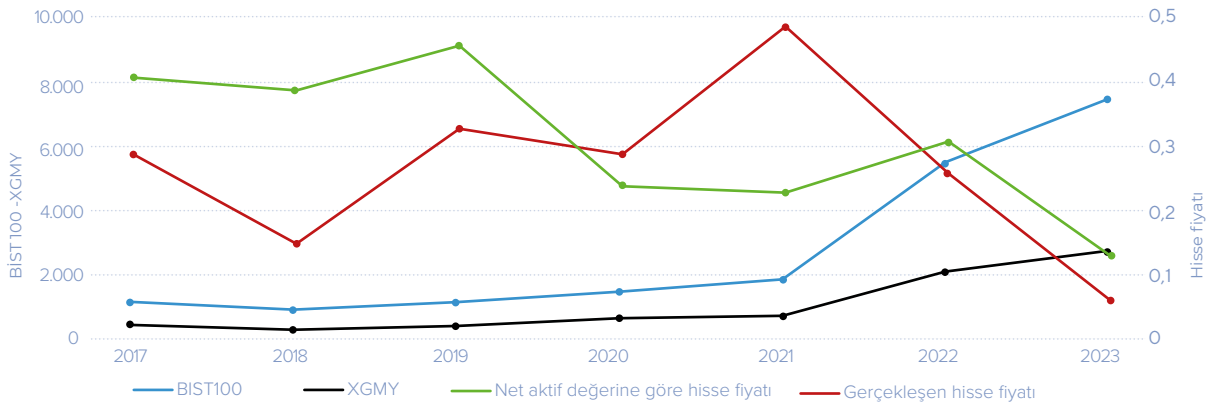
Otellerin toplam kira gelirleri 2023 yılında bir önceki yılın enflasyondan arındırılmış sonuçlarına göre %16 artarak yaklaşık 1,1 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Akfen GYO 2021 yılında başladığı ve 2022 yılında da kararlı bir şekilde devam ettirdiği finansal borçluluğu azaltma ve mali yapıyı güçlendirme vizyonu ile 2023 yılında kira gelirlerini %16 artırmayı başarak 1.094.905 bin TL'ye yükseltmiştir.

Finansal Yapının Güçlendirilmesi

Sağlanan pozitif nakit akışlar sayesinde net finansal borç 2023 yıl sonunda %35 azaltılarak 83 milyon Avro'ya gerilemiştir. (31.12.2022: 129 m Avro)

31 Aralık 2023 itibarıyla Akfen GYO ve iştiraklerinin toplam çalışan sayısı 43'tür. (31 Aralık 2023: 37)



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
BİST 100 Endeksi	1.153	913	1.144	1.477	1.858	5.509	7.470
XGMYO	441	285	405	647	721	2.099	2.449
Şirket Piyasa Değeri (m. Avro)	98	50	112	98	633	344	236
Net Aktif Değer (m. Avro)	141	135	157	83	299	408	518
Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı	0,41	0,39	0,46	0,24	0,23	0,31	0,13
Gerçekleşen Hisse Fiyatı (Avro)	0,29	0,15	0,33	0,29	0,49	0,26	0,06



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 yandaki gibidir:

KONSOLİDE OLMAYAN (BİREYSEL) FİNANSAL TABLO ANA HESAP KALEMLER		İLGİLİ DÜZENLEME	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.133.395.045	150.856.600
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	9.277.426.137	8.425.131.851
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.648.355.086	3.020.541.847
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		284.117.292	500.685.289
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	15.343.293.560	12.097.215.587
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.829.315.368	1.826.915.711
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	52.292.977	83.495.264
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	792.930.205	1.251.782.338
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	12.446.599.436	8.885.225.053
	Diğer kaynaklar		222.155.574	49.797.221
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	15.343.293.560	12.097.215.587
KONSOLİDE OLMAYAN (BİREYSEL) DİĞER FİNANSAL BİLGİLER		İLGİLİ DÜZENLEME	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
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)	2.002.803.047	150.773.960
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	1.209.199.066	1.469.455.009
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)	-	-

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

SINIRLAMALARI	CARİ İLGİLİ DÜZENLEME	ÖNCEKİ DÖNEM	ASGARİ / DÖNEM	PORTFÖY 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)	%60,47	%69,65	>%5
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%37,68	%26,22	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%23,78	%24,97	<%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	%32,00	%38,04	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%13,05	%1,25	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)	III-48.1. Md. 22 / (I)	%12,91	%1,25	<%10

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu sınırlamadaki aşım, Şirket'in Aralık 2023 tarihinde gerçekleşen bedelli sermaye artırımına ilişkin nakit girişlerinden kaynaklanmaktadır.

GENEL BAKIŞ

YÖNETİM

SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

FİNANSAL GELİŞİM

KURUMSAL YÖNETİM

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM

FİNANSAL TABLOLAR

Kurumsal Yönetim

- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı
- Pay Sahipleri
- Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık
- Menfaat Sahipleri
- Yönetim Kurulu

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Şirket, uygulanması zorunlu olmayan ilkelere de uyum sağlamak açısından gerekli çalışmalara devam etmektedir. Henüz uyum sağlanmamış ilkeler ile ilgili şirketimizin yaklaşımına raporda detaylı olarak yer verilmiştir

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Akfen GYO"), 2023 yılı döneminde, Seri: II- 171 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 ilişkileri Bölümü, Şirketimizde YK başka vekiline doğrudan bağlıdır ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak yılda en az bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmaktadır. Yatırımcı ilişkileri 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 Tebliği'de değişiklik yapan Seri IV, No:63 Tebliği uyarınca ayrı bir komite olarak yürütülmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin 24.05.2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-171 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca;

1. Kurumsal Yönetim Komitesine, 24.05.2024 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Bahattin Yücel, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Üyesi Gündoğan Durak ve Ayşegül Yılmaz'ın yerine Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak Mustafa Emre Yılmaz'ın atanmasına, Mehmet 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, 24.05.2024 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Aziz Ahmet Kacar, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet 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, 24.05.2024 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/1116201> ve ilgili raporlara ulaşılacak link şirketimizin internet sitesinde www.akfengyo.com.tr pay sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

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 Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahip Akfen GYO Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Mustafa Emre 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 ulaşılabilir.

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 2023 yılı içerisinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

2.3 Genel Kurul Toplantıları

2023 yılında, Şirketimizin 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 11.05.2023 tarihinde, saat 14.00'te Şirket merkezinde bulunan Toplantı Salonu'nda yapılmıştır.

Söz konusu 2022 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

18.04.2023 tarih ve 10814 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 1.300.000.000-TL'lik sermayesinin; 3.771,983-TL'lik hissesine tekabül eden 3.771,983 adet A Grubu hissenin vekaleten, 721.969.313,9 TL'lik hissesine tekabül eden

721.969.313,9 adet B Grubu hissenin 163.854,21 adedi asaleten, 721.805.459,69 adedi vekaleten, 3.768,212-TL'lik hissesine tekabül eden 3.768,212 adet C Grubu hissenin vekaleten, 3.771,983- TL'lik hissesine tekabül eden 3.771,983 adet D Grubu hissenin vekaleten toplantıda temsil edildiği, toplam 721.980.626,078 adet hissenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Genel Kurul toplantı tutanaklarına internet sitemizden (www.akfen-

www.akfen-gyo.com.tr), Kamuyu Aydınlatma Platformundan <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1150580> ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nden ulaşılabilir.

Ayrıca 2022 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırın toplam tutarı 10.000.000 TL olarak belirlenmesi hususu 416.692,85 adet red oyuna karşılık, oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Ayrıca 2023'te yapılacak bağışlar için üst sınırın toplam tutarı 10.000.000,-TL olarak belirlenmesi hususu 995.486 adet ret oyuna karşılık, oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

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

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

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'nde pay sahibi olmayan kişinin temsilci

olarak vekâleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır.

Şirketimizde azlık haklarının kullanılabilmesi 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 kullanılabilmesi 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'da kararlaştırılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse

şeklinde de belirlenebilir.

“Şirketimizin genel kârlılık durumu dikkate alınarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir kârın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi” esasına dayanan bir kâr dağıtım politikası benimsemiş olup, dağıtılabilir kâr olduğu takdirde kâr dağıtımına ve kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar vermektedir. 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.

2022 yılında IFRS'ye göre 3.082.287.680 TL (konsolide) kâr oluşmasına rağmen Vergi Usul Kanununa göre dağıtılabilir kar oluşmadığından Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

2.6. Payların Devri

Şirketimizdeki hamiline payların devri ve temlikli Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirketimizin Esas Sözleşmesi'ne göre hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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 bil-

giler, yabancı yatırımcıların da yararlanması açısından İngilizce olarak da hazırlanmaktadır.

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

- Şirketimizin tarihçesi,
- Son durum itibariyle Yönetim ve Ortaklık yapısı,
- Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu komiteleri,
- Esas Sözleşme'nin son hali,
- Genel Kurul toplantı gündemi, bilgilendirme dokümanı, vekâleten 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.

2023 yılı faaliyet raporunda da SU-CSR LTD. Şirketi ile beraber oluşturulan kapsamlı sürdürülebilirlik uyum raporu yayımlanmaya başlanmıştır.





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 mevzuatta 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 2023 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin çalışan sayısı toplam 43'dür.

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.

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 ilzamu, 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

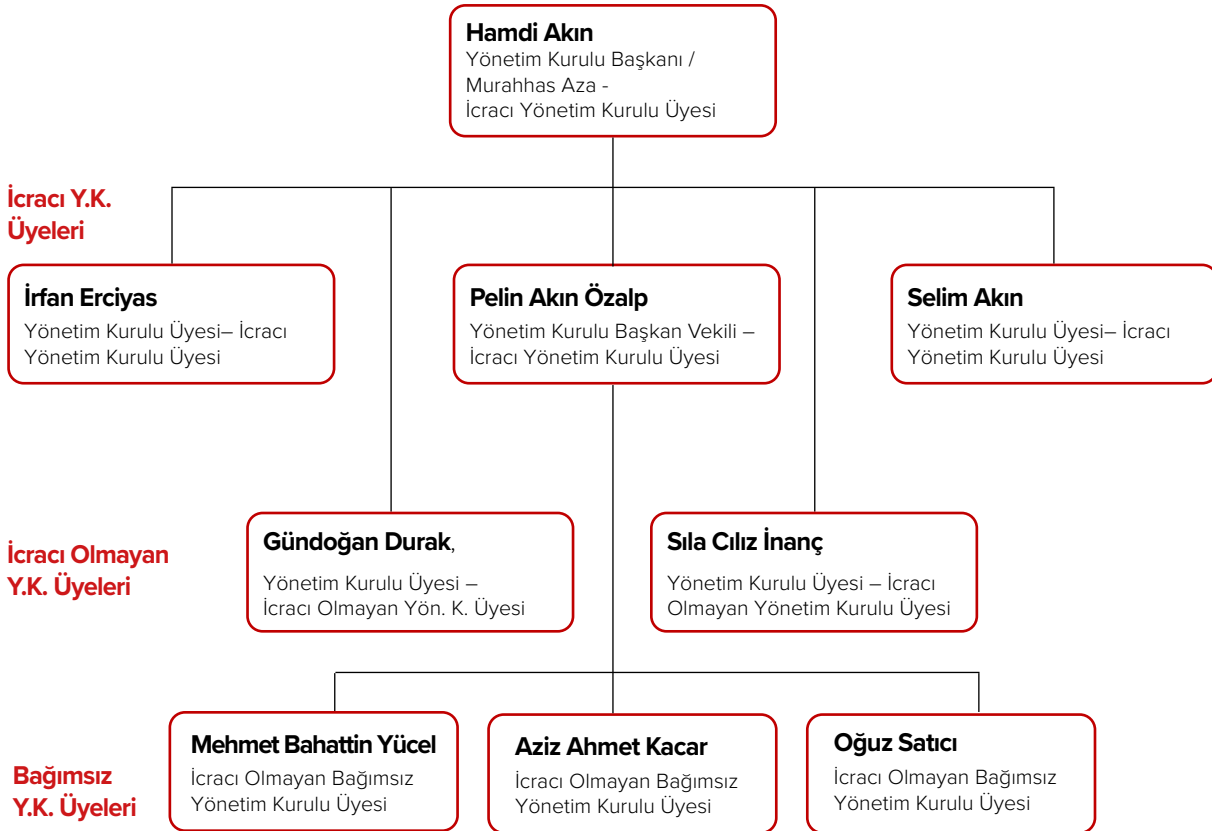
Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklama yer almaktadır.

Şirket Ana Sözleşmemize uygun olarak belirlenen 2023 yılında görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerimizin ad ve soyadları aşağıda yer almaktadır.

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 -
İcracı Yönetim Kurulu Üyesi

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 Akfen Yenilenebilir Enerji ve Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mersin Liman İşletmeleri (MIP) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini 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 yö-

netici 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 (TÜGIAD) 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 iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları ve Eğitim Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ile Vakfın Onursal Başkanı ve Basketbol için Eğitim ve Destek Vakfı (BİDEV) Mütevelli Heyeti Üyesi unvanlarını taşıyor.

Pelin Akın Özalp

Yönetim Kurulu Başkan Vekili –
İcracı Yönetim Kurulu Üyesi

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 MT programına katıldı. 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 Heyeti Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunan Pelin Akın Özalp’in, Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı’nın Genel Başkan Yardımcılığı görevi de bulunuyor. 2013-2020 yılları arasında YPO ağında bulunan Pelin Akın Özalp ayrıca 2010’dan beri London School of Economics’de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü’nün de Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütüyor.

DEİK’te (Türkiye Dış Ekonomik İliş-

kiler Kurulu) İspanya, İngiltere ve ABD İş Konseylerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Pelin Akın Özalp, aynı zamanda Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD), Türkiye İş Kadınları Derneği (TİKAD), Deniz Temiz Derneği (TURMEPA), Türk Girişim ve İş Dünyası Konfederasyonu (TÜRKONFED) ve American Turkish Society (ATS) Yönetim Kurulu Üyeliğini sürdürüyor.

Daha önce Aile İşletmeleri Derneği (TAİDER) ve Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) Genç Girişimciler Danışma Konseyleri, Yönetim Kurulunda Kadın Derneği (YKKD) gibi çeşitli STK ve derneklerin Yönetim Kurulu’nda görevler alan Özalp, 2014 yılında TÜSİAD’ın en genç Yönetim Kurulu Üyesi seçildi.

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

Selim Akın

Yönetim Kurulu Üyesi– İcracı
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 Holding Başkan Vekili ve Genel Müdürü (CEO) olarak görev

yapan Selim Akın, Akfen GYO bağlı ortaklıklarının yanı sıra, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO)’nde Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, Akfen İnşaat ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütüyor.

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

İrfan Erciyas

Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı
Yönetim Kurulu Üyesi

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 Ulus-

lararası 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.

Sıla Cıllız İnanc

Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı
Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Cıllız 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 ihale 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 Cıllız İnanc, Akfen GYO bağlı ortaklıklarının yanı sıra, Akfen Holding, Akfen İnşaat ve bu şirketlerin bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

Gündoğan Durak,

Yönetim Kurulu Üyesi –
İcracı Olmayan Yön. K. 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.

Oğuz Satıcı

İcracı Olmayan 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 büyötmüştür. 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 İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir.

2001-2008 yılları arasında art arda üç dönem Türkiye İhracatçılar Mec-

lisi (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.

Aziz Ahmet Kacar

İcracı Olmayan Bağımsız
Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden mezun olan Aziz Ahmet Kaçar, 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 Kaçar, 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 teknolojilerle sistemlerin kuruluşunu yapmıştır.

1994 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Başkent Şubesi Müdürlüğü ve ilk Finans Market Şubelerinin kuruluşunu yapmıştır. 1997'de 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 yürötmüştür.

2003'de 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 bağılı ortaklık ve iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Kaçar, 2012 yılından bu yana bağımsız danışman olarak çalışmaktadır.

M. Bahattin Yücel

İcracı Olmayan Bağımsız
Yönetim Kurulu Üyesi

1949 yılının Kasım ayında Nazilli’de dünyaya gelen Bahattin Yücel, Fatih Saraçhanebaşı İlkokulu (İstanbul), Bakırköy- Kartaltepe 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. (Avropcar) 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.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirketimizin Yönetim Kurulu üye seçiminde, aday gösterilen ve seçilen üyelerin tamamı SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan nitelikleri haizdir. İşe alım, eğitim ve gelişim, ücretlendirme ve kariyer planlamasında eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir.

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.

2023 yılı içerisinde Yönetim Kurulu tarafından toplam 18 adet karar alınmıştır. Tüm kararlar, ilişkili taraf kapsamında değerlendirilenler dışında, oybirliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, 01.01.2023-31.12.2023 dönemi için grup bazında 5.000.000USD 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 11.05.2023 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, 11.05.2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 (üç)'ü bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere, Aday Gösterme Komitesi tarafından aday gösterilen toplam 9 (dokuz) kişi Yönetim Kuruluna 1 (bir) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiş olup Yönetim Kurulunun görev süresi 11.05.2024 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;
- Ece Demirpençe'nin vekaleten, 29.12.2026 tarihine kadar Genel Müdür
- Yusuf Anıl, 29.12.2026 tarihine kadar Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
- Memduh Okyay Turan, 29.12.2026 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.

2022 Yılı içinde sürdürülebilirlik çalışma grubu kurulmuş ve Yönetim Kurulu kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesine bağlanmıştır. Grubun çalışmaları tablo halinde 2022 yıl

sonu faaliyet raporunda yer almış, SUCSR LTD. Şirketi ile kapsamlı bir rapor hazırlanmıştır. Rapor 2023 yılı entegre faaliyet raporu içerisinde 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, ilkeler ve Şirketimiz Esas Sözleşmesi çerçevesinde, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

	Komite Başkanı M. Bahattin Yücel Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		Komite Üyesi Pelin Akın Özalp Yönetim Kurulu Başkan Vekili		Komite Üyesi Gündoğan Durak Yönetim Kurulu Üyesi		Komite Üyesi M. Emre Yılmaz Yatırımcı İlişkileri Direktörü
---	--	---	--	---	--	---	--

Denetimden Sorumlu Komite

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.

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

	Komite Başkanı Aziz Ahmet Kacar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		Komite Üyesi M. Bahattin Yücel Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		Komite Üyesi Oğuz Satıcı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
---	---	---	--	--	--

Riskin Erken Saptanması Komite

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

	Komite Başkanı Oğuz Satıcı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		Komite Üyesi Selim Akın Yönetim Kurulu Üyesi		Komite Üyesi İrfan Erciyas Yönetim Kurulu Üyesi
---	--	---	--	--	---

5.4. 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.

Kurumsal Politika

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

Prensipier

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

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

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,
- Otel personelinin Accor kadrosunda olması nedeniyle Şirket'in minimum personel ile çalışma kabiliyeti

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/1116201> bölümünde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

5.5. 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 So-

rumlu 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.

5.6. 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. 2022 yılı faaliyetleri için yapılan 11.05.2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ayrı ayrı aylık net 25.000 TL ücret ödenmesine, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel

Kurul tarafından karar verilmiştir. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince 11.05.2023 tarihinde yapılan 2022 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 kullanılması, lehlerine teminat verilmesi gibi işlemler söz konusu değildir.

GENEL BAKIŞ

YÖNETİM

SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

FİNANSAL GELİŞİM

KURUMSAL YÖNETİM

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM

FİNANSAL TABLOLAR

Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum

- Genel Müdür Mesajı
- Akfen GYO ve Sürdürülebilirlik
- Yönetimde Sürdürülebilirlik
- Uyumlulukta Sürdürülebilirlik
- Faaliyette Sürdürülebilirlik
- Sosyal Sürdürülebilirlik
- Mevcut Durum

Değerli Paydaşlarımız,

Kahramanmaraş deprem felaketi ile 2023 yılı hepimiz için buruk ve mutsuz başlamıştı. Depremi ardından birlik ve beraberlik ruhu ile depremden etkilenen illerimizdeki vatandaşlarımızın yaralarını sarmaya çalıştık, Akfen GYO olarak bölgedeki depremzede vatandaşlarımız için kalıcı konutlar yapılana kadar güvenli barınma ihtiyaçlarını karşılamak adına deprem bölgesine konteynerler gönderdik.

2023 yılı bir önceki sürdürülebilirlik raporumuzda verdiğimiz hedefleri takip etme ve sürdürülebilirlik performansımızı gözlemleme konusunda başarılı bir yıl olarak geçirdik. Akfen GYO olarak, sürdürülebilirlik performansımız ile Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olduk. Okumakta olduğunuz üçüncü Sürdürülebilirlik Raporu ile sürdürülebilirlik performansımızı ve hedef ilerlememelerimizi Yönetimde Sürdürülebilirlik, Uyumlulukta Sürdürülebilirlik, Faaliyette Sürdürülebilirlik ve Sosyal Sürdürülebilirlik stratejimiz kapsamında sizlerle paylaşmanın mutluluğunu yaşıyoruz. 2024 yılında Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'ni imzalayarak çalışmalarımızı bu kapsamda genişleteceğiz.

Günümüzde aşırı hava olaylarının artması ile iklim eyleminde başarısızlık riskini Akfen GYO olarak gündemimize aldık. Akfen GYO olarak tüm varlıklarımızda iklim değişikliği sonucu oluşan aşırı hava olayları, su kıtlığı ve biyoçeşitlilik kaybı gibi unsurların varlıklarımızın ve operasyonlarımızın karlılığını etkilememesi için gerekli önlemleri almak amacıyla 2023 yılında sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği ile ilgili potansiyel risklerimizi belirledik. 2024 yılında ise belirlediğimiz iklim değişikliği risklerinin finansallarımıza olan etkisini ölçmek için çalışmalarımızı sürdüreceğiz.

Toplumsal sürdürülebilir kalkınmanın desteklenmesi amacıyla sürdürülebilirlik konusunda çalışanlarımız ve tedarikçilerimizi bilinçlendirmeye çalıştığımız bir yılı geride bıraktık. Sürdürülebilir değer zinciri oluşturmak için yerel tedarikçi oranımızı % 60'a çıkarttık. Paydaşlarımızın memnuniyetini sağlamak amacıyla sürekli iletişimi esas kabul ederek tüm varlıklarımızda üzerimize düşen görevleri eksiksiz olarak tamamladık ve yıl sonunda 2023 yılı müşteri memnuniyet oranımızı %90 olarak ölçtük.

Faaliyetlerimizdeki çevresel ayak izimizi azaltmak amacıyla kiracılarımızda dahil olmak üzere tüm varlıklarımızda performansımızı takip ettik. Çalışmaya genel müdürlüğümüzden başlayarak enerji ve su verimlilik projeleri ile çevresel performansımızı iyileştirmeyi amaçladık. Bodrum Loft'da misafir başına günlük su tüketimi %20, toplam tehlikesiz atık miktarı %9 azalttık. Varlıklarımızda gerçekleştirdiğimiz alanın ekosistemine uygun peyzaj çalışmaları ile biyoçeşitliliği korumayı hedefledik ve 2023 yılında Akfen Hatıra Ormanı Projesi için 20.000 adet ağaç diktik.

Eşitlik ve kapsayıcılığı temel alan insan kaynakları yönetimimiz ile çalışanlarımız için kariyer gelişimini destekleyecek uygulamaları hayata geçirmeye devam ettik ve 2023 yılında 8 çalışanımızı performans yönetim sistemimiz kapsamında değerlendirdik. Gelecek yıllarda da çalışan memnuniyetini artıracak uygulamalara imza atmaya devam edeceğiz.

Sürdürülebilirlik performansımızı geliştirmemize katkıda bulunan çalışanlarımız başta olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkür ederim.

Sevgi ve saygılarımla.

Rapor Hakkında

Akfen GYO olarak, bir önceki Sürdürülebilirlik Raporumuzda belirlediğimiz hedeflerimiz doğrultusunda çalışmalarımızı ve Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'na (SKA) olan katkılarımızı sürdürülebilirlik stratejimize uygun olarak Yönetimde Sürdürülebilirlik, Uyumlulukta Sürdürülebilirlik, Faaliyette Sürdürülebilirlik ve Sosyal Sürdürülebilirlik başlıkları altında siz değerli paydaşlarımızın görüşüne sunuyoruz.

Bu rapor, 1 Ocak 2023-31 Aralık 2023 tarihleri arasındaki Akfen GYO Genel Müdürlüğü, Bodrum Loft ve henüz inşaat aşaması devam eden Bodrum Yalıkavak, Kızılkışlacık ve Söğütluçeşme projelerindeki sürdürülebilirlik performansımızı anlatan üçüncü Sürdürülebilirlik Raporumuzdur.

Bu rapor, küresel raporlama girişimi GRI Standartları'na uygun olacak şekilde Türkçe ve İngilizce olarak 2 dilde hazırlanmıştır. İlgili raporu paydaş beklentileri doğrultusunda her yıl Akfen GYO intranet sitemizde paylaşacağız.

Rapor hakkındaki görüş ve önerilerinizi surdurulebilirlik@akfen.com.tr adresi üzerinden bizlerle paylaşabilirsiniz.



Yönetimde Sürdürülebilirlik

Akfen GYO olarak faaliyetlerimizi yürürlükteki yasal düzenlemeler ve kurallara uygun olacak şekilde saygılı ve yüksek etik standartlarını gözeterek şeffaflıkla yürütüyoruz.

Kurumsal Yönetim

Akfen GYO kurumsal yönetim uygulamalarındaki en yüksek yönetim organımız Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulumuz; 1 Yönetim Kurulu Başkanı, 1 Yönetim Kurulu Başkan Vekili, 4 Yönetim Kurulu Üyesi ve 3 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerimizin görev süresi Türk Ticaret Kanunu ve Akfen GYO Esas Sözleşmesine göre en çok 3 yıl için seçilebilirler. Görev süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden görevi seçilebilir. Ancak Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri 10 yıl içerisinde 6 yıldan fazla süreyle Yönetim Kurulu üyeliği yapamazlar. Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları ise Yönetim Kurulu'nun belirlediği süre için atanırlar. Görev süresinin sonunda yeniden atanmaları mümkündür. Şirketin diğer üst yöneticileri için öngörülmuş herhangi bir süre kısıtlaması bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerimiz tüm kurumsal yönetim konuları ile ilgilenmektedir ve Yönetim Kurulu üyelerimiz şirketin ticari faaliyetlerine zarar vermediğinden emin olmak için takdir yetkisini kullanabilir. Şirketimizin Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu komiteleri şirketin herhangi bir yetkisine danışmaksızın gerekli gördüğü konularda bağımsız hukuki, mali veya diğer danışmanları görevlendirme yetkisine sahiptir.

Yönetim Kurulunda kadın temsiliyeti oranı %22 iken Üst Yönetim'de kadın temsiliyeti oranı %25'dir.



Akfen GYO Yönetim Kurulu

- Hamdi Akın - Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza
- Selim Akın - Yönetim Kurulu Üyesi
- Pelin Akın Özalp - Yönetim Kurulu Başkan Vekili
- İrfan Erciyas - Yönetim Kurulu Üyesi
- Sıla Cılız İnanc - Yönetim Kurulu Üyesi
- Gündoğan Durak - Yönetim Kurulu Üyesi
- Aziz Ahmet Kaçar - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- M. Bahattin Yücel - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Oğuz Satıcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu'na bağlı 3 farklı komite bulunmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Akfen GYO Üst Yönetim

- Ece Demirpençe - Genel Müdür V.
- Memduh Okyay Turan - Genel Müdür Yardımcısı Operasyon
- Cüneyt Baltaoğlu - Rusya Projeleri Koordinatörü
- Yusuf Anıl - Genel Müdür Yardımcısı Mali İşler
- M. Emre Yılmaz - Yatırımcı İlişkileri Direktörü
- Kadir Özcan - Muhasebe Müdür Yardımcısı
- Melis Aksungur - Muhasebe Kıdemli Uzman
- Hülya Ay - İdari Personel
- Oğuzhan Turan - İdari Personel
- Fatih Akar - İdari Personel
- Şevin Nar Yalçın - Şirket Avukatı

Risk ve Fırsat Yönetimi

Akfen GYO olarak finansal ve finansal olmayan risklerimizi belirli periyotlarla takip ederek sürekli güncel kalarak ortaya çıkabilecek her türlü durumdan iş sürekliliğimizi ve mevcut değerimizi koruyarak fayda sağlayacak şekilde çıkmak amacıyla stratejiler oluşturuyoruz.

Finansal olmayan risklerimizi aratırken WEF tarafından her yıl yayımlanan Küresel Riskler Raporu'nda başta olmak üzere birçok uluslararası kaynağı gözden geçiriyor, mevcut ve inşaat süreci devam eden projelerimizin çıktılarını sürdürülebilirliğin temel göstergeleri olan çevre, yönetim ve sosyal başlıkları altında gözden geçirerek karşılaşılabileceğimiz risk ve fırsatları çıkarıyoruz. Risk ve fırsat yönetimi konusunda hem Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi hem de Riskin Erken Saptanması Komitesi sürekli olarak çalışmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, mevcut finansal ve finansal olmayan risklerimizin belirlenmesi amacıyla çalışmakta ve düzenli aralıklarla dışarıdan bağımsız hizmet alımı ile iç denetim raporlaması yaptırmaktadır. Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından hazırlatılan RES (Riskin Erken Saptanması) İç Denetim Raporları 2 ayda bir düzenli olarak hazırlanmakta ve doğrudan Yönetim Kurulu'na sunulularak Yönetim Kurulu ile değerlendirilmektedir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ RİSKLERİNİN BELİRLENMESİ

Akfen GYO olarak sürdürülebilirlik ve iklim bağlantılı risklerin şirketimizin mevcut ve gelecek dönem faaliyetlerine, yatırımcı davranışlarına ve paydaş ilişkilerine

mize çeşitli risk ve fırsatlar sunduğunun bilincindeyiz. Bu bilincimiz doğrultusunda sürdürülebilirlik ve iklim bağlantılı risklerimizi belirlemek ve risklere karşı önlemler almak adına 2023 yılında sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği bağlantılı risk analizi çalışmalarımıza başladık. Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi faaliyet gösterilen alanlarda sürdürülebilirlik performansımızı olumsuz yönde etkileyebilecek riskleri çalışırken iklim değişikliği başta olmak üzere çevre, insan ve yönetim konularını da içerecek sürdürülebilirlik risklerini belirledi. Belirlenen bu riskler Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi başkanlığını yürüten Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Sürdürülebilirlik Başkanı Pelin Akın Özalp tarafından Yönetim Kurulu'na sunuldu.

Ayrıca şirketin gelecek yıllardaki sürdürülebilirlik ve iklim risklerinin saptanması Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevi olup riskler çerçevesinde yapılacak yatırımlar incelenerek performansı iyileştirecek uygulamalar Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi tarafından değerlendirilerek bulgular düzenli olarak Yönetim Kurulu Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Belirlediğimiz sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği risklerinin finansal etkilerini belirlemek amacıyla çalışmalara 2024 yılında başlayacak bu doğrultuda yürürlüğe giren Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) kapsamında raporlama yapacağız.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ODAK ALANIMIZ	RİSK	RİSKİN AÇIKLAMASI	RİSKİN VADESİ	EYLEMLERİMİZ
Yönetimde Sürdürülebilirlik	Pazar Riskleri	Aşırı hava olayları nedeniyle turizm faaliyetlerinde aksama/müşteri kaybı	Orta - Uzun	• Varlıklarımızda iklimlendirme prosesinin devamlı takibi ve geliştirilmesi
		Tedarik zincirinin ÇSY performansını iyileştirmede zorluk	Orta - Uzun	• Kritik tedarikçilere sürdürülebilirlik eğitimlerinin verilmesi
Yönetimde Sürdürülebilirlik	Standartlara Uyum	Yeni regülasyonlara uyum konusunda gecikme	Kısa - Orta	• Hukuk ve Risk Departmanı tarafından gerekli yönetmelik takibinin yapılması
Yönetimde Sürdürülebilirlik	Teknoloji Riskleri	Siber tehditlere karşı bilgi güvenliğinin sağlanamaması	Orta - Uzun	• İnsan Kaynakları Departmanı tarafından siber güvenlik bilgilendirme mailerinin atılması ve planlı siber saldırı tatbikatlarının yapılması
Yönetimde Sürdürülebilirlik	İtibar Kaybı	ÇSY konularına uyum	Kısa - Orta	• Paydaşların nabzının tutulması, gerçekleştirilen Sürdürülebilirlik çalışmalarının kamuoyuna doğru kaynaklardan duyurulması ve raporlamanın yapılması • Refinitiv derecelendirme kuruluşundan sürdürülebilirlik performansına dair değerlendirme alınması
Uyumlulukta Sürdürülebilirlik	İklim Eyleminde Başarısızlık	Aşırı hava olayları	Orta - Uzun	• Varlıklarımız için gerekli sigorta işlemlerinin ve çalışanların bilinçlenmesi amacıyla belirli periyotlarla tatbikat yapılması
		Doğal kaynakların tükenmesi	Orta - Uzun	• Çevresel etkinin azaltılması için tüm faaliyetlerde verimlilik çalışmalarının yürütülmesi ve performansın sürekli takibi
		Biyçeşitlilik kaybı	Orta - Uzun	• Varlıklarımızda mevcut iklim ve alana uygun olan peyzaj çalışmalarının yürütülmesi • Sürdürülebilir tarımın desteklenmesi
		Emisyon		• Varlıklarımızda elektrikli araç şarj istasyonları kurarak düşük karbonlu ulaşımın desteklenmesi • Emisyon verilerinin yıllık olarak takip edilmesi ve doğrulanması
Uyumlulukta Sürdürülebilirlik	Su Kıtlığı/ Stresi	Su stresine bağlı olarak tüketim maliyetlerinin artması	Kısa - Orta	• Varlıklarımızda su tüketimini azaltacak uygulamaların yürütülmesi ve • Bodrum Loft'da deniz suyu arıtması.
Uyumlulukta Sürdürülebilirlik	Enerji için Fosil Kaynaklarının Kullanılması	Enerji tüketiminin artması	Kısa - Orta	• Varlıklarımızda enerji verimliliğini sağlayacak teknolojilerin tercih edilmesi
Faaliyette Sürdürülebilirlik	Yetenek Kaybı	Yetenek Kaybı	Kısa - Orta	• Çalışan memnuniyeti anketinin periyodik olarak yapılması ve çıkan sonuçlara yönelik aksiyonlar alınması • Performans Yönetim Sistemi ile çalışan gelişiminin desteklenmesi
Faaliyette Sürdürülebilirlik	Teknoloji Riskleri	Teknolojik dönüşümde geç kalınması	Orta - Uzun	• Faaliyetlerimizde verimlilik sağlayacak dijitalleşme gelişmelerinin IT tarafından takip edilerek uygulanması

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Akfen GYO olarak çevresel, sosyal ve yönetim konularımızı belirlediğimiz sürdürülebilirlik önceliklerimize uygun olarak kurumsal politikalarımız çerçevesinde Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi öncülüğünde Yönetim Kurulu'na bağlı olarak yönetiyoruz.

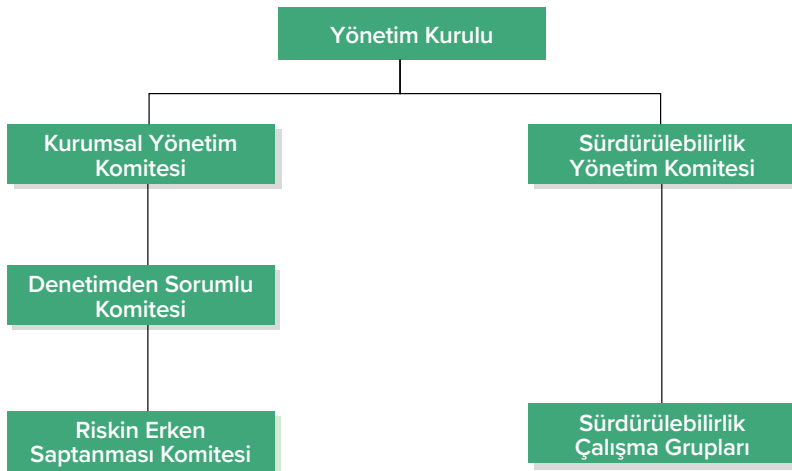
Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi her ay düzenli olarak değerlendirme toplantıları gerçekleştirir. Aylık yapılan toplantılarda Sürdürülebilirlik Çalışma Gruplarının raporları doğrultusunda mevcut performans değerlendirilirken şirketin ESG riskleri gözden geçirilerek fırsatlar için aksiyon planları oluşturulur. Yapılan yönetim toplantılarının çıktıları

doğrudan Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Sürdürülebilirlik Başkanı Pelin Akın Özalp' ile paylaşılarak Yönetim Kurulu Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na ve raporlanır.

Sürdürülebilirlik Çalışma Grupları; şirketin çevresel sosyal ve yönetim performansının takibinden, faaliyet dönemi içerisinde yapılan çalışmaların değerlendirilmesinden, sürdürülebilirlik gündeminin takip edilmesinden, mevcut yasa ve yönetmeliklerin takip edilmesinden ve bu çalışmalara dair aksiyonların hayata geçirilmesinden sorumludur. Sürdürülebilirlik Çalışma Grupları gerekli oldukça toplantılar

düzenler ve raporlamasını Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi'ne yapar.

Akfen GYO olarak hedef ve stratejimiz doğrultusunda sürdürülebilirlik performansının geliştirilmesi amacıyla 2023 yılında Üst Yönetim ve Yönetici performans kriterlerine Sürdürülebilirlik KPI'ları ve sürdürülebilirlik performansına dair hedefleri eklendi. Üst Yönetim ve Yönetici performans kriterlerine eklenen en önemli hedeflerden biri Akfen GYO Genel Müdürü'nün performans kriterine eklenen "Sürdürülebilirlik kavramının benimsenmesi ve karbon ayak izinin düşürülmesi"dir.



Akfen GYO Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi

Başkan

Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Üyeler

Genel Müdür
Genel Müdür Yardımcıları - Yatırımcı İlişkileri Yönetimi
Hukuk Müşaviri

Sürdürülebilirlik Yaklaşımı

Yönetimde Sürdürülebilirlik

BM Sürdürülebilir Kalkınma
Amaçları 2, 4, 5, 8, 10, 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.



Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

BM Sürdürülebilir Kalkınma
Amaçları 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 seviyeye önem vermekte ve tüm iş hedeflerinin önceliğinde tutmaktadır.



Faaliyette Sürdürülebilirlik

BM Sürdürülebilir Kalkınma
Amaçları 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.



Sosyal Sürdürülebilirlik

BM Sürdürülebilir Kalkınma
Amaçları 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.



Sürdürülebilirlik Politikalarımız

Akfen GYO olarak sürdürülebilirlik yönetim yapımızı ve yaklaşımımızı oluşturduğumuz politikalar ile destekliyoruz. Sahip olduğumuz tüm politikalar, faaliyetlerimizde rehberimiz oluştururken sürdürülebilirlik performansımızı pozitif yönde etkiliyor.

Yönetimde Sürdürülebilirlik

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

Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

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

Faaliyette Sürdürülebilirlik

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

Sosyal Sürdürülebilirlik

- İstihdama Katkı Politikası
- Vergilendirme Politikası

Sürdürülebilirlik Öncelikleri

2023 yılında sürdürülebilirlik performansımızı da göz önüne alarak değişen sürdürülebilirlik gündemini, iç ve dış paydaşlarımızın görüşlerini dikkate alarak sürdürülebilirlik önceliklerimizi güncellemek amacıyla çalışmalar yürüttük. Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'muzun çalışmalarıyla şirketin çevresel sosyal ve yönetim performansını, risk ve fırsatlarını değerlendirerek 20 potansiyel sürdürülebilirlik konusu belirledik.

Belirlediğimiz 20 potansiyel sürdürülebilirlik konusunun hangilerinin bugün ve gelecekte öncelikli olarak sürdürülebilirlik performansımızı etkileyeceğini değerlendirilmesi üzerine iç ve dış paydaşlarımızın katılacağı bir anket çalışması düzenledik. Anket yoluyla gerçekleştirilen çalışmaya gelen iç ve dış paydaşlarımızın yorumları üzerine yeni dönem sürdürülebilirlik önceliklerimizi belirledik.



Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri

Yönetimde Sürdürülebilirlik Hedefleri

Sürdürülebilirlik Hedefi

Sürdürülebilir gelir ve iş sürekliliği için konusunda uzman ve deneyimli kiracılarla uzun süreli kira sözleşmeleri imzalanması

Hedeflere ilişkin kilit performans göstergeleri ve aksiyon planlarının oluşturulması

İş süreçlerinin dijital dönüşümüne yönelik planların hazırlanması

Müşteri (Kiracı) memnuniyet skorunun ölçümü ve geliştirilmesi

Risk ve Fırsat analizinin güncellenmesi

Etik iş anlayışı ve yeni sürdürülebilirlik yaklaşımının tüm değer zincirine aktarılması

Projelerde sürdürülebilir finansman kaynaklarının kullanılması

İç-Dış Paydaş Anketi

Güncel Durum

2023 yılı için tamamlanmış olup, 2024 yılı için hedef devam etmektedir.

2023 için tamamlanmış olup, 2024 için yeni performans göstergeleri belirlenmiştir.

2023 yılında da e-mutakabat iş süreci sistemi alınmıştır.

Müşteri memnuniyet oranı %90 olarak ölçülmüştür.

Risk ve fırsat analizi çalışması tamamlanmıştır. 2024 yılında ilgili risklerin finansallaştırılması hedeflenmektedir.

2023 yılında kritik tedarikçilere 80 kişi*saat sürdürülebilirlik konulu eğitim verilmiştir.

2030'a kadar sermayedarlarımız dışından sağlanacak finansmanlar

Önceliklendirme çalışması 2024 yılında tekrarlanacaktır.

Çevreye Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Hedefleri

Sürdürülebilirlik Hedefi

Güncel Durum

Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimine ilişkin performans verilerinin takip edilmesi

2023 yılı için tamamlanmış olup, 2024 yılı için hedef devam etmektedir.

Çevresel bilgilerin açıklanacağı tüm zorunlu / gönüllü platformların belirlenmesi

2023 yılı için tamamlanmıştır. CDP - Karbon Saydamlık Projesi (Carbon Disclosure Project) İklim Değişikliği (Climate Change) Raporlaması sonucunda, notu "B Yönetim Seviyesi" olarak açıklanmıştır.

Faaliyette bulunan bölgelerde çevre ile ilgili kamu çalışmalarına destek olunması

2023 yılı için tamamlanmış olup, 2024 yılı için hedef devam etmektedir.

Sürdürülebilir enerji üretimi yatırımları için araştırma ve planlama yapmak

2023 yılında çalışmalar başlanmış olup, 2024 yılında hedef devam etmektedir.

Geri dönüşüm bilgilerini çöp kutularının üzerine yerleştirmek, su kısıtlılığı ile ilgili sayısal verileri çalışanlarına sunarak (banyo, mutfak lavabosu vb. yerlerde) bu konuda farkındalık yaratmak ve elektrik tüketimini takip edip azaltmak

2023 yılında çalışmalar yapılmış olup, 2024 yılında hedef devam etmektedir.

Bir iklim eylemi projesini destekleyerek plastik atığı azaltmak ve/veya mali olarak destek vermek

Akfen GYO Genel Müdürlük ofisinde tek kullanımlık plastik bardaklar tamamen kaldırılmıştır.

Bodrum Loft tesisinde %5 oranında enerji tüketimi azaltımı

2023 yılında enerji tüketimi %1 düşmüş olup, 2024 yılında gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

Bodrum Loft tesisinde su yoğunluğunun 0,5 m³ değerinden 0,4 m³ değerine düşürülmesi

2023 yılında misafir başına günlük su kullanım yoğunluğu 0,4m³'e düşmüş olup hedefe ulaşılmıştır.

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

Söğütlüçeşme projesinde emsal alan 24.400 m² iken kullanılan proje alanı 20.554 m² olmuştur. Maksimum ticari alan yükseliği 2 kat olacak şekilde tasarlanmıştır. Ayrıca yeşil alan toplamı 5.400 m²'dir.

Tüm otel ve yurtların elektrik tüketimi kadar yenilenebilir enerji üretimi için çalışmalar başlatılmıştır.

Fizibilite çalışmaları başlamış olup 2024 yılında devam edecektir.

Otellerin bazılarında elektrikli araç için şarj istasyonu mevcut olmakla birlikte, otoparkı olan tüm otellerde kurulması hedeflenmektedir.

2023 yılında hedefe ulaşılmıştır.

Yeni yapılacak projelerde gri suyun artırılarak yeniden kullanılması hedeflenmektedir.

2023 yılında fizibilite çalışmaları başlamış olup 2024 yılında devam edecek ve süreç Yönetim Kurulu kararı ile sonuçlandırılacaktır.

Yeni (ve geliştirilecek) projelerde Green Building sertifikasyonun fizibilitesinin hedeflenmektedir. (Söğütlüçeşme ve Yalıkavak Projeleri)

2023 yılında fizibilite çalışmaları başlamış olup 2024 yılında devam edecektir.

Çevre dostu boya ve döşeme kullanımı, renovasyonlarda ve yeni projelerde azami dikkat edilecektir.

2023 yılı için tamamlanmış olup, 2024 yılı için hedef devam etmektedir.

Projelerin biyoçeşitlilik ve ekosistemler üzerinde minimum etki yaratacak şekilde geliştirilmesi (Söğütlüçeşme ve Yalıkavak projeleri)

Projelerin bulunduğu ekosisteme uygun olarak yürütülen peyzaj çalışmaları devam etmektedir.

Sera gazı emisyonu hedeflerine katkı sağlayacak tedarikçilerle çalışılması (Akfen İnşaat)

Akfen İnşaat ile yapılacak olan gelecekteki projeler için görüşme yapılacaktır.



Sosyal Faaliyetlerde Sürdürülebilirlik Hedefleri

Sürdürülebilirlik Hedefi

Güncel Durum

Kadın istihdamı oranının her seviye ve dönemde %40'ın üzerinde tutulması

2023 sonu itibarıyla kadın çalışan oranımız %22'dir. İki yıl içerisinde ilgili oranının %40 ve üzerinde olacak şekilde sağlanması hedeflenmektedir.

Çalışanlarına sürdürülebilirlik, iklim değişikliği ve kurumsal iklim adaptasyonundan oluşan bir eğitim programı sunmak

2023 yılında çalışanlara 1.200 kişi*saat sürdürülebilirlik konulu eğitim verilmiştir.

Çalışanların performans karnelerinde sürdürülebilirlik başlığı altında hedeflerinin olması

2023 yılında Üst Yönetim ve Yönetici performans karnelerine Sürdürülebilirlik KPI'ları ve sürdürülebilirlik performansına dair hedefleri eklenmiştir.

Sosyal projelerde her yıl en az 2 projede ilgili STK'lar ile işbirliği yapılması

2023 yılında hem GYODER hem de TİKAV ile olmak üzere 2 farklı STK ile projeler gerçekleştirilerek tamamlanmıştır.

Gençlere yönelik eğitim projelerine destek verilmesi

2023 yılında TİKAV'ın eğitim amacıyla düzenlediği projelerinde konaklama desteği vererek gerçekleştirmiştir.

Çalışma Grubu, faaliyetlerini yıllık faaliyet raporunun kamuya açıklanması öncesinde Yönetim Kuruluna ve Yönetim Kurulu Kurumsal Yönetim Komitesine raporlamaktadır.

2023 yılı boyunca yapılan toplantıların notları Yönetim Kuruluna ve Yönetim Kurulu Kurumsal Yönetim Komitesine raporlanmıştır.

Akfен GYO'da tüm politikalar Yönetim Kurulu seviyesinde onaylı olup 2023 yılı içerisinde Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun ilave politika veya prosedür ihtiyacı tekrar değerlendirilmeye alınacaktır.

2023 yılı içerisinde Tedarikçi İnsan Hakları Taahhütnamesi hazırlanarak uygulamaya konulmuştur.

Etik ve Şeffaf İş Anlayışı

Etik Kodlar

Kurum İçi Etik Kodlar

- Bireysel Sorumluluk Anlayışı
- İnsanlara Saygı Duyma
- Emniyet, Sağlık ve Çevre
- Bilginin Korunması ve Gizlilik
- Uygunsuzlukların Bildirilmesi

Kurum Dışı Etik Kodlar

- Kurumsal Vatandaşlık
- İş Ortakları ile İlişkiler
- Kiracılar ile İlişkiler
- Rekabet Anlayışı

Akfen GYO olarak, işimizi yürüten etik değerlere ve her türlü yasaya uyma konusunda büyük hassasiyet ile çalışıyoruz.

Akfen GYO olarak Akfen Holding'in hazırlamış olduğu Etik Kurallar ve Etik Kodlar dokümanlarını rehber olarak kabul ederek Akfen GYO Etik Kodlarımızı Kurum İçi Etik Kodlar ve Kurum Dışı Etik Kodlar olarak belirledik. Tüm iş faaliyetlerimizde tüm çalışanlarımızla Etik Kodlarımıza uygun bir şekilde hareket ediyoruz. Düzenli aralıklarla çalışanlarımıza sahip olduğumuz Etik Kodlarımız hakkında duyurular yaparak etik iş anlayışını gündeme getiriyor tüm faaliyetlerimizde etik ve şeffaf davranışlarımız ile Akfen GYO'nun itibarını koruyoruz. Rüşvet ve yolsuzluğa hiçbir şekilde müsemma göstermiyor imtiyaz sağlama, gücü kötüye kullanma, ayrımcılık ve çıkar çatışması olarak yorumlanabilecek her türlü talebi reddediyoruz.

Akfen GYO olarak imzaladığımız süresiz ve süreli tüm sözleşmelerde yer alan maddelerin Etik Kodlar dokümanımız ile uyumlu olmasına öncelik veriyor taraf olduğumuz sözleşmelerde uygulamalarımızı yine bu Etik Kodlara bağlı olarak sürdüreceğimizi beyan ediyoruz.

2023 yılı içerisinde Tedarikçi İnsan Hakları Taahhünamesi hazırlayarak tedarikçilerimize imzalatmaya başladık. Bu taahhütname ile tedarikçilerimiz tüm yasalara, BM İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'ne, ILO Çalışma Yaşamında Temel İlkeler ve Haklar Bildirgesi'ne, Etik Kodlarımıza uygun hareket edeceğini beyan etmiş, çalışma ortamlarında iş sağlığı ve güvenliğini sağlayacak çalışmalar yaparak faaliyetlerinde çevrenin korunmasını sağlayarak doğal kaynakları bilinçli kullanacağını bildirmiş oluyor.

Akfen GYO olarak tüm faaliyetlerimizde Etik Kod ve Etik Kurallara uygun olarak faaliyet göstererek her türlü uygunsuzluk, etik ihlali ya da benzeri durumda hem çalışanlarımız hem de iş ortaklarımızın karşılaştıkları durumu bildirme veya rehberlik talebi için etik@akfen.com.tr e-posta adresine başvurabilirler. Etik hattın yanısıra Akfen GYO Yatırımcı İlişkilerine gelen etik durum bildirimleri etik@akfen.com.tr adresine yönlendirilerek inceleme sürecinin başlatılması sağlanmaktadır. Etik Hatta gelen her türlü bildirim ve talep Akfen Holding Etik Kurulu tarafından değerlendirilerek çözüme kavuşturulmaktadır.

Bilgi Güvenliği

Bilgi çağında yaşayan bir şirket olarak bilginin bütünlüğünün ve gizliliğinin korunmasının önemini biliyor ve sahip olduğumuz tüm bilgileri sahip olduğumuz Bilgi Güvenliği Politikası doğrultusunda yönetiyoruz. Akfen GYO olarak çalışanlarımızın, müşterilerimizin,

tedarikçilerimizin, ziyaretçilerimizin ve iş ortaklarımızın verilerinin korunması, iş sürekliliğinin sağlanması ve siber saldırılara karşı önlemlerin alınması için şirket içerisinde güçlü bir güvenlik altyapısı oluşturduk.

Paydaş İletişimi

Akfen GYO olarak paydaşlarımızla faaliyet alanımız içerisinde sürekli iletişim halinde kalmaya özen gösteriyoruz.

İç ve dış paydaşlarımızla etkili iletişim kurmak, şirketimizin itibarını güçlendirmenin yanı sıra iş ilişkilerimizi geliştirerek kurum değerimizi artırmak açısından oldukça önemli

bir fırsattır. Bu fırsatı değerlendirerek şirketimizin güvenilirlik ve bağlılığını artırmaya çalışıyor, herkes için uzun vadeli değer yaratarak başarılı olmayı hedefliyoruz. Paydaşlarımızın istek ve beklentilerini daha iyi yönetebilmek için kilit paydaşlarımızı listeledik ve paydaş gruplarımız ile iletişime geçtiğimiz platformları belirledik.

Akfen GYO Kilit Paydaşları

PAYDAŞLAR	İLETİŞİM PLATFORMLARI
Çalışanlar	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya, portal, anketler
Yatırımcılar	Yatırımcı Toplantıları, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Hissedarlar kurumsal	Genel Kurul, yatırımcı Toplantıları, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Kiracılar	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Arsa Sahipleri	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Kamu Kuruluşları	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi
Tedarikçiler	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi
Bankalar	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi
Sivil Toplum Kuruluşları	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Toplum ve Medya	Basın Bültenleri, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Grup Şirketleri	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya, portal, anketler

Değer Zinciri Yönetimi

Akfen GYO olarak herkes tarafından takdir edilen, başarılı, memnuniyet düzeyi daima yüksek hizmet kalitemizi sürdürmek adına tüm her anlamada sürdürülebildiler değer zinciri oluşturmayı hedefliyoruz. Bu doğrultuda doğayı koruyarak, insana saygılı, etik ve şeffaf yönetimini esas kabul ederek iş ortaklarımızın bu çerçevede gelişimini desteklemeyi ana sorumluluğumuz olarak kabul ediyoruz.

Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına uyum konusunda ortak geleceğimizin korunması için değer zincirimizde bulunan tüm şirketlerin sürdürülebilirlik performansını önemsiyoruz. 2022 yılı raporumuzda verdiğimiz "Etik iş anlayışı ve yeni sürdürülebilirlik yaklaşımının tüm değer zincirine aktarılması" hedefimiz kapsamında 2023 yılında çalışmalarımıza devam ettik. İlk olarak 2023 yılının ilk yarısında Tedarikçi İnsan Hakları Taahhütnamesi'ni hazırlayarak sözleşmelerimize ek olarak tedarikçilerimize imzalatmaya başladık. Tedarikçi İnsan Hakları Taahhütnamesi'ne ek olarak Akfen GYO olarak tüm tedarikçi ve alt yüklenicilerimizden mevcut iş kanunu başta olmak üzere tüm kanunlara tam uyum sağlaması temel beklentilerimizdendir.

Değer zinciri yönetiminde bilinçlendirme çalışmalarına ise kritik tedarikçilerimizden başladık. 2023 yılında tedarik zincirimizde sürdürülebilirlik konusunun içselleştirilmesi amacıyla kritik tedarikçilerimize 80kişi*saat eğitim verdik.

Akfen GYO olarak tedarik zincirini geliştirmek ve sürdürülebilirlik performansımızı artırmak amacıyla yerel tedarikçiyi destekliyoruz. Bodrum Loft'da kullandığımız gıda malzemelerinden, araç gereçlere kadar skalada yerel halkı desteklemek adına öncelikli olarak yerel tedarikçilerden temin ediyoruz. 2023 yılına Bodrum Loft'da tedarikçilere yapılan ödemelerin %25'i yerel tedarikçilere yapıldı ek olarak Bodrum Loft'da kritik tedarikçilerimizin %60'ı yerel tedarikçilerden seçilmiştir.

Akfen GYO olarak inşaat süreçlerinden itibaren tüm otelcilik faaliyetlerimizde kullandığımız malzemeleri sürdürülebilirlik odaklı olarak insan sağlığına ve çevreye zararı bulunmayan uluslararası sertifikalı ürünlerden seçiyoruz. İnşaatı devam eden projelerimizde sürdürülebilir şehirlerin inşa edilebilmesi adına güncel tasarım ve üretim metotlarına yönelerek, ithal malzeme kullanımını azaltmaya özen gösteriyoruz.

Müşteri Memnuniyeti

%90

Hizmet kalitesinden memnun müşteri oranı

Akfen GYO olarak müşteri memnuniyetini artırmak adına uygulamalarımızı Müşteri Memnuniyeti Politikamız doğrultusunda; kira geliri sağladığımız kiracılarımız, Borsaya açık bir şirket olarak yatırımcılarımız ve işlettığımız otellerimizdeki misafirlerimizin memnuniyetini sağlayacak şekilde geliştiriyoruz.

Tüm projelerimizde dijitalleşme ile sağladığımız konforu artırmayı ön planda tutarak yenilikçi uygulamaları yakından takip ediyor ve gerek misafirlerimizin gerekse kiracılarımızın günlük hayatta karşılaştığı sorunlara hızlı çözümler sunuyoruz.

Sağladığımız hizmet kalitesini yüksek standartlarda tutarak her an kendimizi geliştirebilmek adına müşteri ve misafirlerimizden gelen geri bildirimleri

önemsiyoruz. Bir önceki sürdürülebilirlik raporumuzda verdiğimiz hedef doğrultusunda 2023 yılında ilk defa müşteri (kiracı) memnuniyet anketini gerçekleştirdik. Yaptığımız anket çalışmasında elde ettiğimiz sonuçlara bakıldığında kiracılarımız hizmet kalitemizden %90² oranında memnun. Akfen GYO olarak, elde ettiğimiz müşteri memnuniyeti başarısını 2024 yılında da koruyarak çalışmalarımıza devam edecek ve her yıl kiracı memnuniyet anketini tekrarlayacağız.

2023 yılında otellerimizde konaklayan misafirlerimize yönelik memnuniyet anketi uygulamak üzere çalışmalara başladık. Hedefimiz Bodrum Loft için 2024 yılı içerisinde misafir memnuniyetini ölçmek.

⁽²⁾ 19 Tamaris (Accor) otelinin memnuniyet puanı ve 2 yurt memnuniyet puanının ortalamasıdır.



Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

Tüm projelerimizde iklim eylemine katkıda bulunmak adına çevresel ayak izimizi küçültmeye çalışıyor bu doğrultuda kapsamlı uygulamalar geliştirerek yenilikçi projelere imza atıyoruz. Sorumluluğumuz kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimine ilişkin performans verilerinin takip ediyor, üzerimize düşen bakım onarım ve inovasyon çalışmalarını gerçekleştirerek verimliliği her alanda sağlamaya çalışıyoruz.

Akfen GYO olarak çevre konusundaki her türlü yasa ve yönetmeliğe uygun olan bir iş anlayışını benimsedik ve 2023 yılında çevre cezası almadık.

Enerji Yönetimi

Akfen GYO olarak iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında 2022 Yılı raporumuzda verdiğimiz enerji verimliliği hedefi doğrultusunda 2023 yılında gerek ekipman bakım ve onarımı gerekse bilinçlendirme çalışmaları ile kullandığımız enerji miktarını azaltmaya çalışırken potansiyel temiz enerji üretimi yatırımlarını araştırmaya devam ettik.

Bodrum Loft'da bulunan otomatik iklimlendirme cihazları ile ortam sıcaklığı belirli bir seviyede tutularak gerektiğinde sistem üzerinden otomatik olarak açılıp kapanarak enerjinin gereksiz yere kullanımını engellenerek enerji tasarrufu sağlanıyor. Ayrıca Bodrum Loft'da bulunan ortak alan aydınlatmaları gece saatlerinde sistematik olarak kapatılmakta ve minimum aydınlatma elemanı ile maksimum fayda sağlanmaya çalışılmaktadır. Bodrum Loft'da tercih edilen aydınlatma ekipmanları

enerji verimliliği yüksek LED aydınlatmalar olup misafirlere konfor sağlarken aydınlatma nedeniyle harcanan enerji tüketiminin azaltılmasına olanak sağlıyor. Ortak alanlarda kullanılan bazı aydınlatma elemanlarında enerjisini güneş enerjisinden sağlayan aydınlatmalar seçilmekte ve temiz enerji kullanımı teşvik edilmektedir.

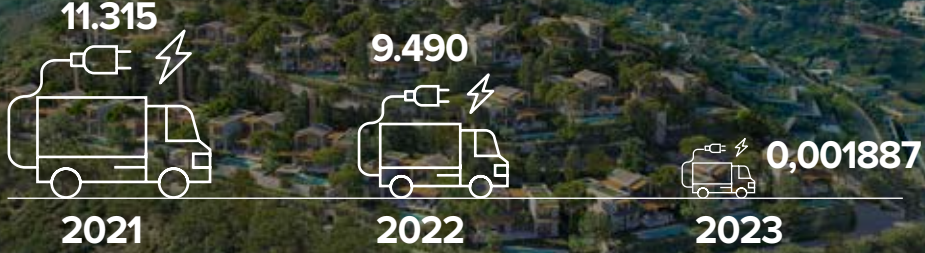
2023'te Bodrum Loft'da misafir sayısının artmasına karşılık tüketilen enerji miktarımızı %1 azaltmayı başardık.

Akfen GYO olarak sahip olduğumuz gayrimenkul portföyünde, enerji tasarrufu sağlamak ve karbon ayak izimizi azaltmak için sürekli olarak yenilikçi çözümler sunuyor, kiraladığımız mülklerde tüketilen enerji seviyelerini kiracılarımızdan düzenli aralıklarla aldığımız raporlar aracılığıyla takip ediyoruz.

ENERJİ TÜKETİMİ

	2021	2022	2023
Bodrum Loft Toplam Enerji Tüketimi (GJ)	11.009	9.551	9.454
Akfen GYO Dolaylı Enerji Tüketimi	0,044	0,035	0,025

Yolcu kilometre başına toplam filonun ortalama emisyonları (Bodrum Yalıkavak - CO₂/pkm)



Emisyon Yönetimi



Akfen GYO olarak iklim değişikliğinin yıkıcı etkilerini azaltmak amacıyla üzerimize düşen görevi yaparak 2050 yılına kadar net sıfır emisyona ulaşmak için küresel ortalama sıcaklık artışını 1,5°C'derecede sabitlemek amacıyla faaliyetlerimizden kaynaklı emisyonlarımızı Temel Emisyonlar Politikamız doğrultusunda yönetiyoruz. Bu doğrultuda Türkiye Cumhuriyeti İklim Değişikliği Eylem Planı 2011-2023'de açıklanan sektörler arası ortak hedef ve stratejilere uyum sağlamak amacıyla sera gazı emisyonlarımızı hesaplamaya başladık. Akfen GYO olarak gelecek yıllarda Türkiye Cumhuriyeti tarafından yayımlanan İklim Değişikliği planlarına uyum sağlamak için verimlilik ve emisyon azaltma çalışmalarımıza devam edeceğiz.

Faaliyetlerimizden kaynaklı emisyonlarımızı yönetebilmek adına ölçüm yapmamız gerektiğinin bilinci ile 2022 yılında merkez ofisimizden kaynaklanan emisyonlarımızı ISO 14064-1:2018'e uygun olarak 6 kategoride hesaplamaya başladık. 2023 yılı için merkez ofisimiz ve Bodrum Loft'un emisyonlarını ISO 14064-1:2018'e uygun olarak hesaplayarak akredite kuruluşu hesaplattık. 2023 yılında Genel müdürlüğümüz nedeniyle kaynaklanan metan emisyonu toplam 203,53 ton'dur.

Bodrum Loft'da araç kullanımı nedeniyle oluşan emisyonları engellemek adına Bodrum Loft içerisinde çeşitli lokasyonlarda elektrikli araç şarj istasyonlarını konumlandırdık. Bu uygulama ile tesis içerisinde fosil yakıt kullanımı kaynaklı araç emisyonlarını azaltıyoruz.

Emisyon Miktarı (tCO₂ eq)

GENEL MÜDÜRLÜK	2022	2023*
Kategori 1	20,83	23,28
Kategori 2	2,49	3,07
Kategori 3	5,12	6,77
Kategori 4	9,85	1.112,48
Kategori 5	13.623,31	16.678,07
Kategori 6	-	0,63
Toplam	13.661,60	17.824,31

*2023 yılı emisyon raporuna dair detaylar raporun ekler kısmında verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK	2022	2023
Kapsam 1	20,83	18,55
Kapsam 2	2,49	3,07
Kapsam 3	16.638,28	17.791,18

Emisyon Miktarı (tCO₂ eq)

BODRUM LOFT	2022	2023
Kategori 1	1.054	683
Kategori 2	1.190	1.155
Kategori 3	45	300
Kategori 4	3.025	1.106
Kategori 5	270	494
Kategori 6	218	223
Toplam	5.802	3.961



Su Yönetimi

Sürdürülebilirlik Anlayışımıza uygun olarak “Uyumlulukta Sürdürülebilirlik” diyerek çevresel etkimizi azaltmak için faaliyetlerimizdeki su yönetimimizi bilimsel ve akılcı yollar ile ele alıyoruz. Kullandığımız sudan maksimum fayda sağlamak adına entegre bir yönetim anlayış ile süreçlerimizi gözden geçiriyor mevcut fırsatları değerlendiriyoruz.

Bodrum Loft’da bulunan deniz suyu arıtma tesisimiz ile tüm misafirlerimizin temiz suya erişimini tuzlu suyu kullanılabilir kalitede suya dönüştürüyoruz. Bodrum Loft olarak denize kıyısı olan karasal kökenli faaliyetlerden kaynaklanabilecek deniz çöpünü uzman personelimiz ile engelliyor ve denizel ekosiste-

min korunması için özen gösteriyoruz. Ayrıca Bodrum Loft’da bulunan arıtma tesisimiz ile açığa çıkan atık suyu arıtarak geri kazanıyoruz. 2023 yılında 14.400 m³ suyu geri kazanarak yeşil alan sulanmasında kullandık. Ayrıca Bodrum Loft’da bulunan desalinasyon tesisi ile denizden çekilen tuzlu su arıtarak otel faaliyetleri için kullanılacak su tuzlu su kaynağından temin edilmektedir. Desalinasyon tesisi alınan çevre danışmanlık hizmeti ile 3. Kurum tarafından rutin denetimler gerçekleştirilerek takip edilmekte ve ilgili bakanlığa raporlanmaktadır.

Bodrum Loft’da yürüttüğümüz; fotoselli lavabo musluğu kullanımı, perlatörlü batarya kullanımı gibi verimlilik projeleri sayesinde yeraltı suyu tüketimimizi %4 azalttık. Böylece misafir başına günlük su tüketim miktarını %20 azaltmayı başardık. Hedefimiz 2024 yılında da verimlilik projelerine devam ederek su tüketim miktarlarımızda benzer başarıları yakalamak.

Oluşan atık su miktarı geri kazanılarak yeniden kullanılmaktadır. Atık su arıtma tesisinde; atık su arıtma kapasitesi 160 m³/gün, eşdeğer nüfus 800 kişi/gün, BOİ5 yükü 52 kg/gün değerlerindedir.

Bodrum Loft Su Tüketimi (m³)

	2021	2022	2023
Yeraltı suyu	19.430	61.871	59.400
Geri kazanılan/tekrar kullanılan su miktarı*	5.832	11.250	14.400

*Oluşan atıksu miktarı geri kazanılarak yeniden kullanılmaktadır.

Bodrum Loft Su Yoğunluğu (m³)

	2021	2022	2023
Misafir başına günlük su tüketimi	0,5	0,5	0,4

Atık Yönetimi

Akfen GYO olarak gerçekleştirdiğimiz tüm faaliyetleri Atık, Artık ve Geri Dönüşüm Politikamıza ve Kaynakların Verimli Kullanımı Politikamıza uygun olarak gerçekleştiriyoruz. Atıkları sadece ürettikten sonra değerlendirilen ürünler olarak ele almıyor sıfır atık anlayışı ile yönetiyoruz. Bu anlayış ve politikalarımız uyarınca atık yönetim süreçlerine hammadde aşamasından başlıyor kullandığımız her türlü üründe maksimum verimle doğal kaynakları kullanmaya özen göstererek oluşan nihai atığı kaynağında ayrıştırarak bertaraf ediyoruz. 2023 yılında tüm lokasyonlarımız için sıfır atık belgelendirmesi yapmak amacıyla araştırma ve planlama sürecini başlattık.

2023 yılında Bodrum Loft'da oluşan toplam tehlikesiz atık miktarımızı %9 oranında azalttık.

Bodrum Yalıkavak ve Bodrum Kıyı Kışlacık'da proje inşaat aşaması devam etmekte olup inşaatın çıkan her türlü atık belediye tarafından uzaklaştırılmaktadır.

Bodrum Loft Atık Miktarı (ton)

	2021	2022	2023
Toplam Atık Miktarı*	2,9	1,5	2,22
Toplam Tehlikesiz Atık Miktarı	0,65	0,55	0,50
Toplam Tehlikeli Atık Miktarı	2,25	0,95	1,72
Toplam Geri Dönüştürülmüş ve Yeniden Kullanılmış Atık	0,65	0,55	1,42
Atık Geri Dönüşüm Oranı	%23	%37	%22.52

* Bu atıklar lisanslı firmalara verilen kayıtlı atık miktardır, belediyeye verilen atıklar dâhil değildir.

%9

Bodrum Loft'ta azaltılan tehlikesiz atık



Biyoçeşitlilik

Akfen GYO olarak biyoçeşitliliği ele alırken Biyoçeşitliliğin Korunması Politikamızı rehberimiz olarak kabul ediyor ve tüm faaliyetlerimizde yaşamın temeli olan biyoçeşitliliği korumaya özen gösteriyoruz. Gerçekleştirdiğimiz projelerde peyzaj alanları bölgenin coğrafi ve meteorolojik koşullarını ele alarak peyzaj mimarı ekibimiz tarafından değerlendiriliyor.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda proje alanlarına bitki örtüsünün kolay adapte sağlayarak yetişeceği bitkiler seçilirken, bölgedeki canlı popülasyonunun zarar görmemesi için doğal alanlar tahrip edilmeyerek peyzaj çalışmaları özenle yürütülüyor.

Bodrum Loft'un 57.000 m² arazisinde bölgenin habitatına uygun olarak, Bodrum'un endemik türlerinin ağırlıklı olarak yer aldığı ve tamamı Akdeniz/Ege maki bitki örtüsünü oluşturan türlerden seçilen 42.000 m² peyzaj çalışması yapılmıştır.

Bodrum Loft'da faaliyet canlı popülasyonuna zarar verilmeyerek sürdürülüyor. Tesis içinde evcil hayvan olarak nitelendirilen ke-

diden yaban domuzundan kadar çeşitli hayvanlar tesis ile uyum içerisinde yaşamına devam ediyor.

Bodrum Loft'da bulunan restoranimızda organik ürünleri kullanıyor menülerimizde yerel halkın yetiştirdiği organik ürünleri öncelikli olarak alarak sürdürülebilirlik tarım ve hayvancılığı desteklemiş oluyoruz. Restoranda müşterilere sunulan hayvansal gıdalarda kafes hayvanları tercih edilmiyor, hayvan refahı gözetilerek üretilen organik gezen tavuk yumurtaları tercih ediliyor.



Akfen Hatıra Ormanı Projesi

Akfen GYO olarak Akfen Holding'in Cumhuriyetin 100. Yılı için başlatmış olduğu 100.000 ağaç projesine destek oluyoruz. Çanakkale Yukarıokçular ve Çanakalan mevkilerinde hayata geçirilen Akfen Hatıra Ormanı projesinde Akfen GYO olarak 100.000 adet kızılçam ve karaçam ağacı dikimi için 20.000 adet ağaç dikilmesine destek olduk.

Akfen Hatıra ormanı projesinin tamamlanması ile birlikte;

- Yıllık 3.000 ton oksijen üretimi gerçekleştirilecektir.
- Gürültü kirliliğinde 20–30 dB'lik bir düşüş yaşanacak.
- Tutulan karbon miktarı, bir aracın 10.000.000 kilometre başına karbondioksit emisyonuyla eşleşecektir.
- Yılda 5.000 kişiye yetecek kadar oksijen üretilecek.
- İklim krizinin sonuçları yüzey akışını 20 kat, toprak kaymalarını ise 350 kat azaltacak.
- Doğal yaşamın fauna envanterine yeni yuvalar oluşturulacak ve yaban hayatının varlığına katkı sağlanacak.
- Endemik bitki türlerinin yeni bitki örtüsüne aktarılmasına katkı sağlanacaktır.



3.000 ton

Proje tamamlandığında
üretilen yıllık oksijen

20-30 desibel

Gürültü kirliliğinde düşüş

350 kat

Toprak kaymalarını azaltma



Faaliyette Sürdürülebilirlik

Akfen GYO olarak tüm faaliyetlerimizde insana yakışır iş yaşamını desteklemek amacıyla uygulamalar geliştiriyoruz. Kurduğumuz eşitlikçi ve kapsayıcı iş ortamlar ile çalışanlarımızın gelişimine katkı sağlıyoruz.

İnsan Kaynakları Yönetimi

Akfen Holding'in bir iştiraki olarak her türlü İnsan Kaynakları ve İnsan Kaynakları Yönetimi eylemleri, Akfen Holding İnsan Kaynakları birimi tarafından gerçekleştiriliyor. Bu doğrultuda İnsan Kaynakları süreçleri UNGC Küresel İlkeler Sözleşmesi ilkeleri, Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) Standartları tüm yasa ve yönetmeliklere uygun olarak çalışanlarımızın refahı gözetilerek Akfen Holding Temel İnsan Kaynakları Politikasına uygun olarak yönetilmektedir.

Temel değerlerimiz arasında nitelikli istihdama yer veren bir şirket olarak istihdam ettiğimiz tüm çalışanlarımızın temel hak ve özgürlüklerini koruyarak kişisel gelişimlerini destekliyoruz. Hiçbir şekilde zorla çalıştırma ve çocuk işçiliğine izin vermiyoruz.

Eşitlik ve Kapsayıcılık

Eşitlik ve kapsayıcılığın her ortamda sağlanması gereken temel değerler olduğuna inanıyoruz. Tüm çalışanlarımızın farklı yeteneklere, uzmanlıklara, geçmişlere ve deneyimlere sahip olduğunu kabul ederek çalışanlarımıza eşit fırsatlara sahip olacağı ve saygı göreceği ve ayrımcılığa uğramayacağı adil bir çalışma ortamı oluştururuz. Eşitlik ve kapsayıcılık konusunda Akfen Holding'in imzacısı olduğu WEPs prensiplerini ve Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikamızı eşitlik ve kapsayıcılık konularımızdaki rehber dokümanlarımız olarak kabul ediyoruz.

Akfen GYO olarak; din, dil, ırk, etnik köken, cinsiyet, yaş, cinsel yönelim veya engellilik başta olmak üzere hiçbir konuda çalışanlarımıza ayrımcılık yapmıyor iş süreçlerinde, işe alım politikalarında, karar verme süreçlerinde eşit haklar tanıyoruz.

Yetenek Yönetimi ve Çalışan Gelişimi

Akfen GYO olarak tüm çalışanlarımızın yeteneklerine değer veriyoruz. Çalışanlarımızın mesleki ve kişisel gelişimini destekleyerek terfi süreçlerini yönetmek amacıyla performans yönetim sistemi uyguluyor ve çalışanlarımıza iş hayatından hobi alanlarına kadar uzanan geniş bir yelpazede eğitim fırsatları sunuyoruz.



Performans Yönetim Sistemi

Performans yönetimi sistemini çalışan gelişiminin ayrılmaz bir parçası olarak görüyor, çalışanlarımızın mesleki gelişimini destekleyecek çalışmalar yürütüyoruz.

Uyguladığımız Performans Yönetimi Sistemi ile temel olarak çalışanlarımızın yıl içerisindeki pozisyon bazlı şirket hedeflerine olan katkıları değerlendirilmesini içermektedir. Performans Yönetim Sistemi uygulanırken;

- Yılbaşında üst yönetimden başlayarak Şirket hedef ve stratejileri kapsamında hedef yayılımı yapılır,
- Belirli periyotlarla hedefler gözden geçirilerek gerekli revizyonlar yapılır,
- Yıl sonunda hedef değerlendirme görüşmeleri yapılır,
- Çalışan bazlı geri bildirimler verilir ve gelişim programları planlanır.

2023 yılında 8 çalışanımızı performans sistemi kapsamında değerlendirdik ve çalışanlarımızın tümüne performanslarının karşılığında prim verildi. Uygulanan Performans Yönetim Sistemi çalışanların kariyer gelişimi ve terfi süreçlerinde en önemli kriterlerden biri olarak değerlendirilecektir.

Eşit İşe Eşit Ücret

İnsan kaynakları politikamızı temelinde eşitlik yer almaktadır. Bu politika çerçevesinde işe alım süreçlerinden itibaren tüm çalışanlarımızı yalnızca yetenek bazlı değerlendirerek aday ve çalışanlarımıza; dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, inanç, din, mezhep, yaş, fiziksel engel ve benzeri konularda hiçbir konuda ayırım yapmayız.

Kurum içi tüm ücretlendirme süreçlerimizi Adil Ücretlendirme Politikamıza uygun olarak yöneterek belirli bir iş için baz ücreti belirler ve uyguluyoruz. Baz ücret uygulamamızda kadın erkek ayrımcılığı yapmaz tüm aynı görev tanımlarına sahip çalışanlara eşit ücretler sunarız. Adil Ücretlendirme Politikamız sayesinde çalışanlarımızın yaşam gelirinin sağlanmasını garanti altına alırken üst ve alt kademe çalışanlarımız arasındaki gelir makasını azaltıyoruz. Çalışanlarımızın ekonomik alım gücünü iyileştirmek adına yıl içerisinde maaş iyileştirme zamları uyguluyoruz.

Pozisyonlar için belirlenen baz ücretlerin yanı sıra çalışanların yaşam kalitelerini artırmak amacıyla tüm çalışanlarımıza yan haklar sunuyoruz.

Çalışan Gelişimi Eğitimleri

Akfen GYO olarak, çalışanlarımızın kişisel ve mesleki gelişimlerini desteklemek, sektörel ve küresel trendlere hâkim olarak bilgi birikimlerini artırmak amacıyla çeşitli eğitimler sunuyoruz. 2023 yılında uzman eğitmenler aracılığıyla çalışanlarımıza sürdürülebilirlik kavramını çok yönlü olarak ele almaları amacıyla çevresel, sosyal ve yönetsel sürdürülebilirlik konularında eğitim sağladık. 2023 yılında çalışanlarımız için sağlanan eğitimlerin toplam maliyeti 2.236,20 TL'dir.

2023'te çalışanlarımıza 1200 kişi*saat Sürdürülebilirlik eğitimi verdik.

Akfen GYO olarak, 2023 yılında Akfen Holding öncülüğünde çalışanlarımıza; mesleki eğitim, yabancı dil eğitim, bilgisayar bilimleri, sosyal bilimler, fen bilimlerinden müzik, sanat ve kültür konularına kadar uzanan geniş bir yelpazede eğitim içeriği sunan Udemy'den ücretsiz eğitim sunmaktadır. Bu destek sayesinde tüm Akfen GYO çalışanlarının Udemy üzerinden istediği eğitime ulaşabilecektir. Uygulanan eğitim desteği kapsamında tüm çalışanların 2024 yılı sonuna kadar 1 adet kişisel gelişime yönelik eğitim, 1 adet mesleki gelişim eğitimi alması hedeflenmektedir.

1.200 kişi*saat
2023 yılında verilen
sürdürülebilirlik eğitimi

Çalışan Bağlılığı

Mutlu bir iş yaşamının şirketin tüm süreçlerini doğrudan etkilediğinin bilincindeyiz. Faaliyetlerimizdeki kalitenin sağlanmasında kilit paydaşlarımız olan çalışanlarımıza gereken önemi vererek herkesin mutlu olarak çalışacağı ve kendini ait hissedeceği çalışma ortamları oluşturmak var gücümüzle çalışıyoruz. Pandemi ile birlikte hayatımıza giren uzaktan çalışma modelini bugün dahi işleterek çalışanlarımızın şehir yoğunluğunda trafik ve benzeri etkenlere yakalanmadan işlerini istedikleri ortamdaki yapmalarına olanak sağlıyoruz.

Çalışan Memnuniyeti Politikamıza uygun olarak çalışanlarımızda kurum aidiyetinin sağlanması adına uyguladığımız yetenek yönetimi programları ile iş tatminini sağlıyor, kişisel gelişimlerini destekleri sunuyoruz.

2024 yılından itibaren her yıl düzenli olarak çalışan memnuniyet anketi yapacağız ve çıkan sonuçlar doğrultusunda çalışan bağlılığı ve memnuniyetini artırmak için çalışmalarımızı sürdüreceğiz.

İş Sağlığı ve Güvenliği

Çalışanlarımızın sağlık ve güvenliğini öncelikli konularımız arasında yer alıyor. Tüm faaliyetlerimizde çalışanlarımızın, iş ortaklarımızın, tedarikçilerimizin sağlığını güvenliğini gözeterek İş Sağlığı ve Güvenliği Politikamıza uygun bir şekilde yasal mevzuatlara uyum içerisinde süreçlerimizi yönetiyoruz. Tüm iş ortaklarımıza kişisel korucu ekipmanları sağlayarak verdiğimiz iş sağlığı ve güvenliği eğitimleriyle iş kazası oranlarını azaltmayı ve iş sağlığı ve güvenliğini kurum kültürü haline getirmeye çalışıyoruz. 2023 yılında toplam 48 saat iş sağlığı ve güvenliği eğitimi verdik.

Çalışanlarımızın iş ortamı dışında günlük hayatlarında da erişilebilir sağlık hizmetlerinden faydalanabilmeleri için tamamlayıcı sağlık sigortalarını yapıyoruz.

Dijitalleşme ve İnovasyon

Günümüzde dijitalleşmenin şirketin mevcut bilgi birikimini koruyarak gelecek dönemlere aktarıldığı ve iş süreçlerinin takibini kolaylaştırarak şirketteki verimliliği sağladığının farkındayız. Bu farkındalık ile Akfen GYO olarak ofislerimizde her gün gerçekleştirdiğimiz günlük işlerimizi dijital altyapı sistemlerini kullanmaya özen gösteriyor bu sayede en değerli sermayemiz olan zamanı verimli kullanırken kâğıt kullanımını azaltarak doğal kaynaklarımızı koruyoruz.

Süreçlerimizin baştan uca dijitalleşmesi amacıyla Paperwork ve SAP sistemini kullanıyor, şirket içi onay mekanizmalarını SAP sistemi üzerinden yürütüyoruz. Paydaşlarımız ile gerçekleştireceğimiz mutabakat işlemlerimizi online platform olan e-mutabakat üzerinden gerçekleştiriyoruz.

Covid-19 pandemisi itibarı ile hayatımıza dahil olan çevrimiçi toplantı uygulamasını sürdürüyor bu sayede zamanın verimli kullanılmasını sağlayarak toplantılar için yapılan seyahatleri engelleyerek ulaşımdan kaynaklanacak emisyon salımlarının önüne geçiyoruz.



Sosyal Sürdürülebilirlik

Sosyal Sürdürülebilirlik anlayışımıza uygun olarak şirketimizin vizyonumuz olan Türkiye’deki GYO’lar arasında ilk sıralarda yer alarak sektördeki güvenilir konumunu sürdürme hedefimizi emin adımlarla gerçekleştirirken toplumsal fayda sağlayacak uzun vadeli kurumsal sosyal sorumluluk projelerine destek oluyoruz.

Ürün Sorumluluğu

Akfen GYO olarak kira geliri elde ettiğimiz mülkelerde müşteri memnuniyetini sağlamak ve kullanıcı deneyimini artırarak misafirleri mutlu edeceğiz, doğa ile uyumlu ortamlar oluşturmayı sorumluluğumuz kabul ediyoruz. Mülklerimizde çevresel ayak izlerini azaltıcı çevreci malzeme kullanımına dikkat ediyor, enerji verimliliği sağlayacak uygulamalardan atık su geri kazanım süreçlerini içeren teknolojik gelişmelere kadar çeşitli uygulamalara yatırım yapıyoruz. Mülklerimizi engelli dostu uygulamalar ile donatıyor ve erişilebilirliğini artırıyoruz.

Bodrum Loft'da sağladığımız hizmetler kapsamında müşterilerimize sunduğumuz tüm ürünlerimizin içeriğini sağlığa zararı bulunmayan organik ürünlerden bölgemizdeki yerel çiftçilerden sağlıyoruz. Bu ürünleri Bodrum Loft'da bulunan restoran aracılığıyla misafirlerimizin karşısına çıkartırken besin değerlerini, kalorilerini gözetilerek obezite riskine karşı doğru porsiyonlar ile misafirlerimize sunuyor ve obezite riskini gözetiyoruz. Bodrum Loft'da mevcut peyzaj alanları, bisiklet yolları ve doğa ile iç içe yaşam ile misafirlerimize aktif bir yaşam sunuyoruz. Ayrıca Akfen GYO olarak tüm gelirlerimizi kira gelirleri oluşturuyoruz.



Spora Destek



NOVOTEL

Fiziksel sağlığa faydalı olduğu kadar zihinlerin dinç tutulmasında da sporun yeri yadsınamaz bir konumdur. Biz de Akfen GYO olarak, Türkiye'de basketbolun gelişmesi adına alt yapı takımlarını destekliyoruz. 2023 yılında spora verdiğimiz desteğin bir göstergesi olarak Türkiye Basketbol Ligi'nde oynayan Fenerbahçe Koleji Erkek Basketbol Takımının 2023-2024 yılı için sponsoru olduk.



Sektöre Katkı

Bulunduğumuz sektör ve ürettiğimiz değer ile devletin turizmi geliştirme politikalarında önemli bir paydaş olarak yer alıyor, devletin hazine ve vakıf arazilerini kiralayarak uzun vadede hem yerli hem de yabancı turistlerin konaklayacağı otel inşası ile nitelikli yaşam alanları oluşturuyoruz. 2023 yılında gerek Bodrum Loft ve Merit Park Otel gerekse kiracımız olan Tamaris'in (Accor) işlettiği oteller ile devletin hizmet ihracatını artıran turizm gelirine katkı sağlıyoruz. 2023 yılında devletin turizm ihracatı gelirine yaklaşık 734 milyon TL katkı sağladık.

Gayrimenkul sektörün gelişmesi ve sektördeki paydaşlarımızla bir araya gelerek toplumun ihtiyaçlarını karşılayacak çağdaş ve uygar şehircilik unsurlarının oluşmasına katkıda bulunmak adına GYODER'i destekliyor ve çalışmalarına aktif olarak katılıyoruz. Ayrıca firmamızın vekalaten genel müdürü Ece Demirpençe GYODER üyesi olarak aktif olarak bir çok projede yer almaktadır. Yeniliklere açık ve deneyimli kadromuz ile piyasadaki trendleri, ihtiyaç ve fırsatları izleyerek, riskleri minimize eden stratejiler ile gayrimenkul geliştirme süreçlerine katkıda bulunmaya devam ediyoruz. Sürdürülebilirlik ve toplumsal etki gibi faktörleri de göz önünde bulunduran projelerimizden elde ettiğimiz getirilerin yanısıra çevremize de olumlu katkılar sağlıyoruz.

Ülkemizde gerçekleşen 6 Şubat depreminin ardından, güvenli yapı sorunu kendisini tekrardan göstermiştir. Akfen GYO olarak bu doğrultuda çalışmalarımıza mülklerimizde depreme yönelik dayanıklılık testlerini yaptırmakla başladık ve 2023 yılında tüm mülklerimizde testi tamamlanarak depreme karşı dayanıklılığını belgeledik. 2023 yılında gerçekleşen depremin derin üzüntüsünü yaşarken depremden etkilenen vatandaşlarımızın barınma ihtiyaçlarını karşılamak adına deprem bölgesine konteynerler yolladık.

734 milyon TL

Turizm ihracat
gelirlerine katkı

Ekler

Performans Göstergeleri

Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

Atık Yönetimi

Bodrum Loft Atık Miktarı

(TON)	2021	2022	2023
Toplam Atık Miktarı*	2,9	1,5	2,22
Toplam Tehlikesiz Atık Miktarı	0,65	0,55	0,50
Toplam Tehlikeli Atık Miktarı	2,25	0,95	1,72
Toplam Geri Dönüştürülmüş ve Yeniden Kullanılmış Atık	0,65	0,55	1,42
Atık Geri Dönüşüm Oranı	%23	%37	%22.52

* Bu atıklar lisanslı firmalara verilen kayıtlı atık miktarıdır, belediyeye verilen atıklar dâhil değildir.

Bodrum Yalıkavak ve Bodrum Kıyı Kışlacık proje aşaması olduğundan inşaatdan çıkan her türlü atık belediye tarafından uzaklaştırılmaktadır.

Su Yönetimi

Bodrum Loft Su Tüketimi

(m³)	2021	2022	2023
Yeraltı suyu	19.430	61.871	59.400
Geri kazanılan/tekrar kullanılan su miktarı*	5.832	11.250	14.400

*Oluşan atıksu miktarı geri kazanılarak yeniden kullanılmaktadır.

Oluşan atık su miktarı geri kazanılarak yeniden kullanılmaktadır. Atık su arıtma tesisinde; atık su arıtma kapasitesi 160 m³/gün, eşdeğer nüfus 800 kişi/gün, BOİ5 yükü 52 kg/gün değerlerindedir.

Bodrum Loft Su Yoğunluğu

(m³)	2021	2022	2023
Misafir başına günlük su tüketimi	0,5	0,5	0,4

Enerji Yönetimi

Enerji Tüketimi

(GJ)	2021	2022	2023
Bodrum Loft Toplam Enerji Tük.	11.009	9.551	9.454
Akfen GYO Dolaylı Enerji Tüketimi	0,044	0,035	0,025175

Bodrum Yalıkavak Enerji Tüketimi

	2023
Elektrik (GJ)	83,329
Mazot (m ³)	130
Bodrum Yalıkavak Toplam Filonun Ortalama Yakıt Tük. (l/100km)	0,97

Emisyon Yönetimi

Emisyon Miktarı (tCO₂ eq)

GENEL MÜDÜRLÜK	2022	2023
Kategori 1	20,83	23,28
Kategori 2	2,49	3,07
Kategori 3	5,12	6,77
Kategori 4	9,85	1.112,48
Kategori 5	13.623,31	16.678,07
Kategori 6	-	0,63
Toplam	13.661,60	17.824,31

GENEL MÜDÜRLÜK	2022	2023
Kapsam 1	20,83	18,55
Kapsam 2	2,49	3,07
Kapsam 3	16.638,28	17.791,18

Genel Müdürlük Detaylı Emisyon Miktarları

(TCO ₂ EQ)	2023
Kategori 1.1 Sabit Yanma	0,34
Kategori 1.1 WTT Sabit Yanma	0,06
Kategori 1.2 Mobil Yanma	18,18
Kategori 1.2 WTT Hareketli Yanma	4,67
Kategori 1.4 Kaçak Gaz	0,02
Kategori 2.1 Elektrik	3,077
Kategori 2.2 Isı / Buhar	1,17
Kategori 3.1 Girdi Taşıma	0,01
Kategori 3.3 İşe Gidiş Geliş	1,32
Kategori 3.3 WTT İşe Gidiş Geliş	0,32
Kategori 3.5 WTT İş Seyahati	0,85
Kategori 3.5 İş Seyahati Ulaşımı	4,06
Kategori 3.6 İş Seyahati Konaklama	0,22
Kategori 4.1 Sarf Malzeme Satınalma	2,69
Kategori 4.3 Atık	0,01
Kategori 4.5 Hizmet Satınalma	1109,78
Kategori 5.1 Ürün Kullanımı	16678,07
Kategori 6.1 Elektrik	0,32
Kategori 6.1 Elektrik İletim/Dağıtım Kaybı	0,31

Bodrum Yalıkavak Emisyon Yoğunluğu

(CO ₂ /PKM)	2023
Yolcu kilometre başına toplam filonun ortalama emisyonları	0,01887

Faaliyette Sürdürülebilirlik

Çalışan Profili

2023 yılı için çalışanların ortalama hizmet süresi 9,5 yıldır. (Murahhas Üye ve Yönetim Kurulu üyeleri hesaplama dahil edilmemiştir.)

Akfen GYO Genel Müdürlük Çalışan Sayısı

	2021		2022		2023	
	KADIN	ERKEK	KADIN	ERKEK	KADIN	ERKEK
Toplam Çalışan	4	5	3	6	2	7
İşe Alınan Çalışan	-	-	-	-	-	-
Çalışan Devir Oranı	0	%20	%33	%0	%0	%0
Performans Değerlendirmesine Katılan Çalışan Oranı	-	-	%66	%50	%50	%57
İşe alınan çalışan	-	-	-	-	1	1

Çalışan Gelişimi

Akfen GYO Genel Müdürlük Eğitimleri

	2022	2023
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	73	75
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	6,08	8,3
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	4.615	11.537

Bodrum Loft Eğitimleri

	2022	2023
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	33	114
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	3	9
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	1.320	13.680

Bodrum Yalıkavak Eğitimleri

	2022	2023
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	27	108
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	9	9
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	1.080	12.960

Fıratcan İnşaat Eğitimleri

	2022	2023*
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati		148
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati		5,28
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)		17.760

*Akfen GYO 18.07.2023 tarihi itibarı ile Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.'nin %100 hissesine sahip olmuştur.

İş Sağlığı ve Güvenliği

Bodrum Loft*

	2021	2022	2023
Toplam Yaralanma Sayısı (adet)	5	3	4
Toplam Yaralanma Oranı	%23	%18	%20
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı	69	30	45
Müteahhitlerin Kayıp Gün Sayısı	0	1	0
Toplam Kayıp İş Günü	69	31	45

*Ölümlle sonuçlanan kaza ve meslek hastalığı bulunmamaktadır.

Bodrum Yalıkavak

	2022	2023
Toplam Çalışma Saatleri	2.000	85.510
Toplam Yaralanma Oranı	0	105,25
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı	0	5
Müteahhitlerin Kayıp Gün Sayısı	0	5

Fıratcan İnşaat

	2022	2023
Yaralanan çalışan sayısı	5	3
Toplam Yaralanma Oranı	%23	%18
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı	69	30
Müteahhitlerin Kayıp Gün Sayısı	0	1
Toplam Kayıp Gün Sayısı	69	31

*Akfen GYO 18.07.2023 tarihi itibarı ile Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.'nin %100 hissesine sahip olmuştur.

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 iznisi dahi olsa kullanılması yolu ile alınacak kararlardan dolayı üçüncü şahısların uğrayabileceği zararlardan SUCSR ve Akfen GYO A.Ş. mesul tutulamaz.

Raporlama Danışmanı

SUCSR Kurumsal Sürdürülebilirlik Danışmanlığı

www.sucsr.com

+90 212 256 86 60

info@sucsr.com

GENEL BAKIŞ

YÖNETİM

SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ

AKFEN GYO PORTFÖYÜ

FİNANSAL GELİŞİM

KURUMSAL YÖNETİM

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM

FİNANSAL TABLOLAR

Finansal Tablolar

- Bağımsız Denetçi Raporu
- Konsolide Finansal Durum Tablosu
- Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
- Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
- Konsolide Nakit Akış Tablosu
- Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
- Riskin Erken Saptanması ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu
- Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR İLE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

	SAYFA NO
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	138
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	142
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	144
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	145
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	146
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	147
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	149
NOT 3 BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI	168
NOT 4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	171
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	173
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	176
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR	177
NOT 8 TÜREV ARAÇLAR	180
NOT 9 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	182
NOT 10 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	182
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	183
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	186
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	187
NOT 14 STOKLAR	187
NOT 15 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	187
NOT 16 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	188
NOT 17 TAAHHÜTLER	188
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	193
NOT 19 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	194
NOT 20 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	195
NOT 21 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	197
NOT 22 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	198
NOT 23 ÖZKAYNAKLAR	199
NOT 24 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	201
NOT 25 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	201
NOT 26 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	202
NOT 27 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	203
NOT 28 FİNANSMAN GELİRLERİ	203
NOT 29 FİNANSMAN GİDERLERİ	203
NOT 30 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	204
NOT 31 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/KAYIP	206
NOT 32 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	206
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	210
NOT 34 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	222
NOT 35 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	222
EK DİPNOT	
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	223
YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	225

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan 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.

Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Dipnot 2.4'e bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 17.044.412.732 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının %73'ünü oluşturmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri otel, yurt, ofis, fabrika binası ve arsalardan oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız değerleme şirketi tarafından belirlenmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bağımsız değerleme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 494.548.865 TL tutarında değer artışı dönem içinde konsolide finansal tablolara alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle "Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi" kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme çalışmalarını gerçekleştiren bağımsız değerleme şirketinin uzmanlarının tarafsızlığının, yeterliliğinin ve yetkinliklerinin değerlendirilmesi, Değerleme raporlarında tespit edilen gayrimenkul değerlerine ilişkin kullanılan değerleme yöntemleri ile gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, varsayımların (iskonto oranı, doluluk oranı) tutarlılığı ve uygunluğunun gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının değerlendirilme uzmanlarımızdan yardım alınmak suretiyle kontrol edilmesi, Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 16 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve konsolide finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

H.Nesrin Tuncer, SMMM

Sorumlu Denetçi

16 Nisan 2024

İstanbul, Türkiye

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	DIPNOT REFERANSLARI	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	6	2.175.365.088	192.028.931
Kısa vadeli finansal yatırımlar	6	-	30.440.329
Ticari alacaklar		240.350.555	207.977.723
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,9	11.414.889	8.902.996
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	228.935.666	199.074.727
Diğer alacaklar		81.771	2.276.957
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	81.771	2.276.957
Türev araçlar		-	84.531.005
-Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	-	84.531.005
Stoklar	14	-	609.923
Peşin ödenmiş giderler		203.186.879	41.429.509
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5,19	-	28.584.836
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	19	203.186.879	12.844.673
Diğer dönen varlıklar	22	998.389	24.785.866
ARA TOPLAM		2.619.982.682	584.080.243
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	21	2.675.801.451	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		5.295.784.133	584.080.243
DURAN VARLIKLAR			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	20	-	395.819.114
Diğer alacaklar		1.242.340	256.726.196
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.242.340	256.726.196
Türev araçlar		-	874.015.897
-Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	-	874.015.897
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	17.044.412.732	17.614.496.439
Stoklar	14	881.820.227	674.999.214
Maddi duran varlıklar	12	1.318.659	6.191.675
Maddi olmayan duran varlıklar	13	256.352	157.447
Peşin ödenmiş giderler	19	45.088.290	61.650.134
Ertelenmiş vergi varlığı	30	26.156.208	38.099.636
Diğer duran varlıklar	22	84.366.693	5.453.786
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		18.084.661.501	19.927.609.538
TOPLAM VARLIKLAR		23.380.445.634	20.511.689.781

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	DİPNOT REFERANSLARI	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		632.273.381	447.640.650
- Banka kredileri	7	544.216.220	419.102.621
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	88.057.161	28.538.029
Ticari borçlar		58.791.635	18.282.266
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	41.022.484	10.495.748
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	17.769.151	7.786.518
Diğer borçlar		846.918.290	35.718.195
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,10	792.930.205	2.355.140
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	53.988.085	33.363.055
Ertelenmiş gelirler	19	4.446.675	5.256.529
Kısa vadeli karşılıklar		2.017.451	1.395.065
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	2.017.451	1.395.065
ARA TOPLAM		1.544.447.432	508.292.705
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	21	574.467.520	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.118.914.952	508.292.705
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmalar		4.361.335.349	4.090.674.168
- Banka kredileri	7	4.221.634.421	3.997.630.129
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	139.700.928	93.044.039
Ticari borçlar		-	7.982.943
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	-	7.982.943
Diğer borçlar		-	1.251.782.338
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,10	-	1.251.782.338
Ertelenmiş gelirler	19	39.822.526	-
Uzun vadeli karşılıklar		1.976.493	1.489.954
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	1.976.493	1.489.954
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	30	1.075.451.936	1.618.551.447
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.478.586.304	6.970.480.850
ÖZKAYNAKLAR		15.782.944.378	13.032.916.226
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		15.658.718.747	12.816.117.977
Ödenmiş sermaye	23	3.890.703.214	1.300.000.000
Sermaye düzeltme farkları	23	4.312.393.688	4.312.393.688
Paylara ilişkin primler	23	1.120.912.191	1.091.004.958
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(650.665.173)	(310.650.908)
- Yabancı para çevrim farkları		(650.665.173)	(310.650.908)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		11.225	11.225
- Yasal yedekler	23	11.225	11.225
Diğer özkaynak payları	23	(164.409.459)	-
Geçmiş yıllar karları		6.423.359.014	5.090.538.590
Net dönem karı		726.414.047	1.332.820.424
Kontrol gücü olmayan paylar		124.225.631	216.798.249
TOPLAM KAYNAKLAR		23.380.445.634	20.511.689.781

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR KISMI	DİPNOT REFERANSLARI	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK- 31 ARALIK 2023	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Hasılat	24	1.094.905.013	946.350.358
Satışların maliyeti (-)	24	(37.686.464)	(37.723.020)
BRÜT KAR		1.057.218.549	908.627.338
Genel yönetim giderleri (-)	25	(78.634.278)	(38.458.756)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	26	496.302.945	8.472.464
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	26	(12.198.808)	(6.282.895)
ESAS FAALİYET KARI		1.462.688.408	872.358.151
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	20	51.243.421	222.271.880
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	27	58.650.204	-
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.572.582.033	1.094.630.031
Finansman gelirleri	28	124.654.515	750.275.361
Finansman giderleri (-)	29	(3.276.805.740)	(1.476.867.153)
Parasal kazanç		2.173.284.765	1.179.216.356
VERGİ ÖNCESİ KAR		593.715.573	1.547.254.595
Vergi geliri/(gideri)		137.446.509	(183.050.502)
- Dönem vergi gideri	30	(4.751.567)	(4.023.802)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	30	142.198.076	(179.026.700)
DÖNEM KARI		731.162.082	1.364.204.093
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		4.748.035	31.383.669
Ana ortaklık payları		726.414.047	1.332.820.424
Net dönem karı		731.162.082	1.364.204.093
Hisse başına kazanç (Tam TL)	31	0,50	1,03
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	31	0,50	1,03
DÖNEM KARI		731.162.082	1.364.204.093
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) KISMI		(336.224.163)	(143.949.123)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(336.224.163)	(143.949.123)
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir		(336.224.163)	(143.949.123)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		394.937.919	1.220.254.970
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		8.538.137	32.604.840
Ana ortaklık payları		386.399.782	1.187.650.130

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer öz kaynak payları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2022	1.300.000.000	4.312.393.688	1.091.004.958	(165.480.614)	11.225	-	-	5.090.538.590	-	11.628.467.847	184.193.409	11.812.661.256
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(145.170.294)	-	-	-	-	1.332.820.424	1187.650.130	32.604.840	1.220.254.970
31 Aralık 2022	1.300.000.000	4.312.393.688	1.091.004.958	(310.650.908)	11.225	-	-	5.090.538.590	1.332.820.424	12.816.117.977	216.798.249	13.032.916.226
1 Ocak 2023	1.300.000.000	4.312.393.688	1.091.004.958	(310.650.908)	11.225	-	-	5.090.538.590	1.332.820.424	12.816.117.977	216.798.249	13.032.916.226
İtibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	4.312.393.688	1.091.004.958	(310.650.908)	11.225	-	-	5.090.538.590	1.332.820.424	12.816.117.977	216.798.249	13.032.916.226
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.332.820.424	(1.332.820.424)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(340.014.265)	-	-	-	-	726.414.047	386.399.782	8.538.137	394.937.919
Sermaye artırımını	2.590.703.214	-	(5.404.132)	-	-	-	-	-	-	2.585.299.082	-	2.585.299.082
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (Not 23)	-	-	35.311.365	-	-	-	-	-	-	35.311.365	-	35.311.365
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler (Not 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2023	3.890.703.214	4.312.393.688	1.120.912.191	(650.665.173)	11.225	-	(164.409.459)	6.423.359.014	726.414.047	15.658.718.747	(101.110.755)	(265.520.214)
İtibarıyla bakiyeler	3.890.703.214	4.312.393.688	1.120.912.191	(650.665.173)	11.225	-	(164.409.459)	6.423.359.014	726.414.047	15.658.718.747	124.225.631	15.782.944.378

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR KISMI	DİPNOT REFERANSLARI	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK- 31 ARALIK 2023	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK- 31 ARALIK 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		731.162.082	1.364.204.093
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	24,25	5.649.624	7.149.884
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		367.200	396.488
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	18	2.389.683	1.876.927
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler	3,27	(53.650.105)	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	28,29	768.183.468	507.817.418
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		2.010.502.188	981.925.845
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(151.869.001)	(725.407.315)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	26	(494.548.865)	2.585.686
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	28,29	342.679.864	(727.993.001)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler	20	(51.243.421)	(222.271.880)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	30	(137.446.509)	183.050.502
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	25	-	(1.010.551)
Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler		(2.152.342.872)	(1.352.620.559)
		971.702.337	745.110.852
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(146.049.212)	(147.353.024)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		147.676.187	5.572.382
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	14	(206.266.419)	(674.743.324)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		49.416.460	(249.382)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		146.795.049	1.485.903.271
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(64.688.450)	1.245.706
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		898.585.952	1.415.486.481
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kap. yap. ödemeler	18	(982.924)	(99.962)
Vergi (ödemeleri)/iadeleri		(5.219.134)	4.974.048
Faaliyetlerde elde edilen net nakit akışları		892.383.894	1.420.360.567
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(899.073)	(65.190)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12,25	-	1.501.556
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(349.125.547)	(5.305.540)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	3	(373.299.258)	(785.963.203)
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları	3	(22.944.086)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(746.267.964)	(789.832.377)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Sermaye avanslarından nakit girişleri		2.191.977.175	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(315.163.533)	(229.351.033)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(41.977.479)	(43.412.491)
Türev araçlardan nakit girişleri	8	248.495.510	-
Alınan faiz		22.721.512	6.170.877
Ödenen faiz	7	(332.961.189)	(282.872.799)
Diğer nakit girişleri		31.651.256	-
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	23	(146.216.475)	-
İşletmenin kendi paylarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri	23	181.527.840	-
Finansman faaliyetlerinden elde edilen / (kullanılan) net nakit akışları		1.840.054.617	(549.465.446)
Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		1.986.170.547	81.062.744
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		72.862.994	20.754.774
Parasal kazanç/kayıbın nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(75.489.863)	(77.037.467)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		1.983.543.678	24.780.051
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	192.035.276	167.255.225
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	2.175.578.954	192.035.276

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1.GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" ya da "Akfen GYO"), Aksele Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ("Aksele")'nin unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksele, 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 iştiğal 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. Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilecek, sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde 73.000.000 USD+Değişken bedel ile alıcıya devredilecektir. Bu kapsamda 28 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla Akfen GT'nin bünyesinde sadece otel kalacak şekilde bölünmesi işlemleri tamamlanmış olup, Akfen GT'nin %78,83 oranında sahip olduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi'nin ("Akfen Karaköy") hisseleri kısmi bölünme yoluyla yeni kurulan Akfen Güney Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi ("Akfen Güney")'ne geçmiştir. Ayrıca yine bahsi geçen bölünme işlemi neticesinde; Akfen GT, Rusya'daki otel yatırımlarının yer aldığı ve ana faaliyet konuları Rusya'da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmek olan YaroslavlInvest Limited Şirketi ("YaroslavlInvest"), Samstroykom Limited Şirketi ("Samstroykom") ve KaliningradInvest Limited Şirketi ("KaliningradInvest")'nin %97,8 oranında, Rusya'daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom Limited Şirketi ("Volgastroykom")'nin %96,17 oranında, Moskova'da bir adet otel yatırımının yer aldığı Severnyy Avtovozkal Limited Şirketi ("Severnyy")'nin %100 oranında sahibi iken, bu bağlı ortaklıkların hisseleri yeni kurulan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi ("Akfen Kuzey")'ne geçmiştir. 28 Ağustos 2023 tarihinde tescil olan ve %100 sahibi olunan Akfen Güney ve Akfen Kuzey şirketlerinin ana faaliyet konuları, gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.

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

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

18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Şirket'in Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99'dan %91,47'ye çıkmıştır. 16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 22.944.086 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur (31 Aralık 2022: %91,47).

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşine ilişkin sözleşmenin ("Bulvar Loft Sözleşmesi") Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan Akfen İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na ("Adi Ortaklık") (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası'nın onayına sunulmuş ve İller Bankası tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Adi Ortaklık'ın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır. 6 blok, 822 bağımsız bölüm ve sosyal tesislerden oluşan Bulvar Loft projesine ait tüm satışlar raporlama tarihi itibarıyla tamamlanmış olup Adi Ortaklık 30 Kasım 2023 tarihinde tasfiye edilmiştir.

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 (Bodrum Loft) yatırımına sahip Masanda Turizm Yatırım A.Ş.'ye ("Masanda Turizm") ait paylarının tamamını, 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, Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.

Şirket'in 1 Haziran 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 küle 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.

Şirket, 31 Mart 2021 tarihinde Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan Turizm")'nin %51 hissesini satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Fıratcan Turizm ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip olmuştur. Bu kapsamda, TCDD'ye Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşaa edilmesi planlanmaktadır. 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekairelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup arsa üzerinde satış planlanan villa projesinin inşaatına başlamıştır. Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekairelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup arsa üzerinde satış planlanan villa projesinin inşaatına başlamıştır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. ("Gökliman")'nin %100 hissesini Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetim A. Ş. 1. Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan ("Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu") 785.966.822 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevkii'nde toplam 83.624,59 m²'lik arsa mevcuttur.

Şirket, 3 Nisan 2023 tarihinde Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Bafra") ünvanıyla %100 sahibi olunan yeni bir bağılı ortaklık kurmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu, Kıbrıs'ta gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 43 (31 Aralık 2022: 37)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket ve bağılı ortaklıkları/iştirakleri Akfen GT, Akfen Karaköy, Adi Ortaklık, Gökliman, Akfen Bafra, Akfen Güney, Akfen Kuzey ve Fıratcan Turizm'in 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 Mukayyetliğince 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 bağılı 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 Ölçüm esasları

Bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış "Geçmiş Yıl Karları" tutarı 2.464.970.287 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 3.089.426.729 TL olup, bu tutarın 31 Aralık 2023 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2022 tarihli "Geçmiş Yıl Karları" tutarı 5.090.538.590 TL'dir.

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde yapmış olduğu "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ile BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'nın uygulanması hakkındaki duyuru" ile TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren raporlama dönemlerine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardında yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini açıklamıştır. SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b Ölçüm esasları (Devamı)

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanır.

Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan son üç yıla ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

TARİH	ENDEKS	DÜZELTME KAT SAYISI
31 Aralık 2023	1.859,38	1,000
31 Aralık 2022	1.128,45	1,648
31 Aralık 2021	686,95	2,707

KGK'nın "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi" uyarınca, işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal tabloları için karşılaştırmalı finansal tablonun açılış tutarları olan 1 Ocak 2021 tarihli finansal tablolar, açılış finansal durum tablosu olarak kabul edilmektedir.

TFRS, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olan bir işletmenin finansal tablolarının, ister tarihi maliyet ister cari maliyet yaklaşımına göre hazırlanmış olsun, TMS 29 gerekliliklerine göre yeniden düzenlenmesini ve para biriminin yer aldığı ekonomide her zaman yüksek enflasyon olduğu varsayımıyla geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirir. TMS 29'daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimiyle raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden raporlanması gerekliliğidir. Önceki dönem için karşılaştırmalı tutarlar, aynı cari ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteği değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlara dayanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği ayların raporlama tarihine göre aylık düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı dönemlere ait tüm tutarlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 31 Aralık 2023'e endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b Ölçüm esasları (Devamı)

Grup'un geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Grup, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29'un gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Grup'un konsolide finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmelidir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmalıdır.

Grup, 1 Ocak 2021 tarihli açılış finansal durum tablosunda TMS 29'u uygulamış ve ilgili tutarları, varlıkların elde edildiği, yükümlülükler ve özkaynaklar için de geçmiş yıl karları/zararları hariç üstlenildiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar enflasyonun etkisini yansıtacak şekilde yeniden düzenlemiştir.

c Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGG") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGG tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 16 Nisan 2024 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.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

ŞİRKET	FONKSİYONEL PARA BİRİMİ
Akfen GYO	TL
Akfen GT	TL
Akfen Karaköy	TL
Samstryokom, Yaroslavlinvest, KaliningradInvest	Ruble
Volgastroykom	Ruble
Severnyi	Ruble
Adi Ortaklık	TL
Fıratcan Turizm	TL
Gökliman	TL
Akfen Bafra	TL
Akfen Kuzey	TL
Akfen Güney	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 olduğu tarihten, sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir.

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

ŞİRKET	ŞİRKET'İN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI HİSSELERİ (%)	
	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Akfen GT	100,00	100,00
Severnyi	100,00	100,00
Gökliman	100,00	100,00
Yaroslavl Invest, KaliningradInvest, Samstroykom	97,80	97,80
Volgastroykom	96,17	96,17
Akfen Karaköy	100,00	91,47
Akfen Bafra	100,00	-
Fıratcan Turizm ⁽¹⁾	100,00	51,00
Akfen Kuzey ⁽²⁾	100,00	-
Akfen Güney ⁽²⁾	100,00	-

(1) Şirket, 18 Temmuz 2023 tarihinde %51 hissesine sahip olduğu Fıratcan Turizm'in kalan %49 hissesinin alımını tamamlamıştır. Bu nedenle 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in iş ortaklığı olan Fıratcan Turizm, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bağlı ortaklık haline gelmiştir.

(2) 28 Ağustos 2023 tarihinde Akfen GT bölünmesi neticesinde %100 sahibi olunan Akfen Güney ve Akfen Kuzey şirketleri kurulmuştur (Not 1).

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 kullanmaktadırlar.

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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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.

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, 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 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 29 Mart 2021 tarihinde 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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiş ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

	31 ARALIK 2023		31 ARALIK 2022	
	SAHİPLİK ORANI (%)	OY KULLANMA HAKKI ORANI (%)	SAHİPLİK ORANI (%)	OY KULLANMA HAKKI ORANI (%)
Fıratcan Turizm ⁽¹⁾	100,00	100,00	51,00	51,00

(1) Şirket, 18 Temmuz 2023 tarihinde %51 hissesine sahip olduğu Fıratcan Turizm'in kalan %49 hissesinin alımını tamamlamıştır. Bu nedenle 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in iş ortaklığı olan Fıratcan Turizm, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bağlı ortaklık haline gelmiştir.

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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 Faaliyeti, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

MÜŞTEREK FAALİYET	FAALİYET KONUSU		MÜTEŞEBBİS ORTAK	
Adi Ortaklık	Gayrimenkul Yatırımları		Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	
	31 ARALIK 2023		31 ARALIK 2022	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Adi Ortaklık (Şirket payı) (*)	-	-	99,00	99,00

(*) Projenin tamamlanmış olması nedeniyle 30 Kasım 2023 tarihinde Adi Ortaklık tasfiye edilmiştir.

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.

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 11 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

Not 19 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 22).

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.

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.

Grup'un kar veya zarara yansıtılan türev araçları, yukarıda açıklanan faiz oranı sabitleme sözleşmelerinden ve kur riski yönetim stratejilerinden oluşmaktadır.

Döviz kuru ve faiz oranı takas işlemleri için yapılan işlemlerden doğan finansal araçların gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden indirgenmiş nakit akış yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 kapsamında değerlendirilmektedir.

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/IFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2022 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.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi
- TMS 12'ye İlişkin Değişiklikler - Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

- Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

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

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

- TMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TSR 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve
- TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar
- TFRS 16 - Satış ve geri kiralama işlemleri
- TFRS 4'deki değişiklikler - TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler - Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

Hasılat, temel olarak otel ve yurt kira gelirlerini ve gayrimenkul stok satışlarını içermektedir.

Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullardan 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.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Grup'un satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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

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 Türkiye'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından, Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise Rusya'da lisanslı bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmaktadır.

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

Kullanım hakkı varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (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.

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

Kira yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

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

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluşturduğu dönemde kar veya zarara dâhil edilir.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştukları tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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

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 kullanım-daki 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 (amortismanına 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 gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı gayrimenkul inşa etmek için sahip olunan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır. Gayrimenkullerin inşaatı tamamlanma ve satış tahminlerine göre söz konusu maliyetler dönen ve duran varlıklar altında muhasebeleştirilmektedir. Bu maliyetlerin 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 gerçekleştirilebilir 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 temettüleri konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.7. Finansal varlıklar (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

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.

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.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 31).

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adı 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 adı 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 31).

2.4.11. 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.

2.4.12. 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.

2.4.13. Kiralama işlemleri

Grup, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için Grup, TFRS 16'daki kiralama tanımını kullanmaktadır.

Bu politika 1 Ocak 2019 tarihinde veya sonrasında yapılmış olan sözleşmelere uygulanır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.13. Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Grup, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

Grup, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Kullanım hakkı varlığının maliyeti yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ile tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetleri ve varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak ileride katlanılması öngörülen tahmini maliyetlerden oluşmaktadır.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, kullanım hakkı varlığı kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutulur. Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

Grup, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir ve kira şartlarını ve kiralanan varlığın türünü yansıtacak şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dahil);
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri;
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar;
- Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında Grup yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.13. Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak (Devamı)

Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır.

Kısa süreli kiralamarlar ve düşük değerli kiralamarlar

Grup, bu kiralamarlarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

Kiraya veren olarak

Grup, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas alarak dağıtır.

Grup kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamarların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Grup, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır. Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Grup, kiralama süresinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

Grup, bir ara kiraya veren olduğunda, ana kiralamaya ve alt kiralamaya ayrı ayrı dikkate alır. Bir alt kiralamanın kira sınıflamasını, temel varlığa atıfta bulunarak değil, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı varlığına atıfta bulunarak değerlendirir. Bir kira sözleşmesi, Grup'un yukarıda açıklanan muafiyeti uyguladığı kısa süreli bir kiralama ise, alt kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

2.4.14. 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.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.14. İlişkili Taraflar (Devamı)

(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.

2.4.15. 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.

2.4.16. 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, Fıratcan İnşaat, Gökliman, Akfen Bafra, Akfen Güney ve Akfen Kuzey %25 (2022: %23) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır.

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.17. Vergilendirme (Devamı)

Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Özel hesap dönemine tabi olan kurumların 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarının vergi hesaplamasında yürürlükte olacaktır. Dolayısıyla ilgili şirketlere ait vergi hesaplamalarında raporlama dönemi itibarıyla vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır.

KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında kurumlar vergisine ve 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.

2.4.18.Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar ve yükümlülükler

Kullanımına devam etmek yerine öncelikle elden çıkarılması muhtemel olan duran varlıklar veya varlık ve yükümlülüklerden oluşan elden çıkarılacak varlık grubu satış veya dağıtım amaçlı olarak sınıflandırılır. Böyle varlıklar veya elden çıkarılacak varlık grubu kayıtlı değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçülür. Elden çıkarılacak varlık grubundaki değer düşüklüğü öncelikle şerefiyeye tahsis edilir ve sonrasında Grup'un muhasebe politikalarına uygun olarak değerlendirilen stoklara, finansal varlıklara, ertelenmiş vergi varlıklarına, çalışanlara sağlanan fayda varlıklarına, yatırım amaçlı gayrimenkullere veya canlı varlıklara herhangi bir değer düşüklüğü zararının tahsis edilmemesi kaydıyla geriye kalan varlık ve yükümlülükler oransal olarak tahsis edilir. Satış veya dağıtım amaçlı elde tutulan duran varlıklar olarak ilk sınıflamanın yapıldığı tarihteki değer düşüklükleri ve daha sonraki ölçümlerdeki kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar veya maddi duran varlıklar satış veya dağıtım amaçlı elde tutulan olarak sınıflandıktan sonra amortismanına veya itfaya tabi olmazlar.

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. Tüm aktüeryal kayıp/kazançlar dönem kar zararında muhasebeleştirilmektedir.

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.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 2023 ve 2022 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 değerlendirilme 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: Özdeğer 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 2 ve seviye 3 kapsamındadır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI

Gökliman

Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman'ın %100 hissesini Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu'ndan 785.966.822 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kırıkkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevkii'nde toplam 83.624,59 m²'lik arsa mevcuttur.

29 Aralık 2022 tarihinde gerçekleşen satın alma işlemi, alınan şirketin henüz devam eden bir yatırım veya faaliyet olmamasından dolayı "Varlık satın alımı" olarak değerlendirilmiş olup ilk olarak satın alım bedeli olan 785.966.822 TL, Gökliman'ın satın alım tarihindeki net aktif değeri olarak Gökliman'ın tanımlanabilir varlık ve yükümlülükleri arasında dağıtılarak muhasebeleşmiştir. Satın alım bedeli ile 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Gökliman'ın net aktif değeri arasındaki fark olan 222.257.603 TL, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelir (270.868.769 TL) ve ertelenmiş vergi gideri (48.611.167) olarak muhasebeleşmiştir.

Satın alım tarihi itibarıyla Gökliman'ın satın alım bedeline göre dağıtılmış finansal tablosu aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	DAĞITIM ÖNCESİ 29 ARALIK 2022	DAĞITIM TUTARI 29 ARALIK 2022	DAĞITIM SONRASI 29 ARALIK 2022
Dönen varlıklar	3.619	-	3.619
Nakit ve nakit benzerleri	3.619	-	3.619
Duran varlıklar	5.167.981	980.202.100	985.370.081
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.050.760	980.202.100	985.252.860
Diğer duran varlıklar	117.221	-	117.221
Toplam varlıklar	5.171.600	980.202.100	985.373.700
Kaynaklar	29 Aralık 2022	29 Aralık 2022	29 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler	2.356.306	-	2.356.306
Ticari borçlar	1.165	-	1.165
Diğer borçlar	2.355.141	-	2.355.141
Uzun vadeli yükümlülükler	-	197.050.572	197.050.572
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	197.050.572	197.050.572
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	2.815.294	783.151.528	785.966.822
Toplam kaynaklar	5.171.600	980.202.100	985.373.700

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

Gökliman

Toplam satın alma bedeli - nakit	785.966.822
Nakit ve nakit benzerleri - iktisap edilen	(3.619)
Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)	785.963.203

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI (Devamı)

Akfen Karaköy

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur (31 Aralık 2022: %91,47).

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Akfen Karaköy

Toplam satın alma bedeli (A)	242.576.128
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.186.533.084
Satın alınan hisse oranı	%7,26
Satın alınan hisse değeri (B)	86.142.302
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	156.433.826

2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 22.944.086 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur (31 Aralık 2022: %91,47).

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Akfen Karaköy

Toplam satın alma bedeli (A)	22.944.086
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.178.618.309
Satın alınan hisse oranı	%1,27
Satın alınan hisse değeri (B)	14.968.453
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	7.975.633

Fıratcan Turizm

Fıratcan Turizm'in %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmış olup, satın alım sonrası Fıratcan Turizm, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiş ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Fıratcan Turizm'in kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir kalemleri, satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihine kadar sahiplik oranınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar hesabında, 30 Haziran 2023 tarihinden sonra ise konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Fıratcan Turizm

Toplam satın alma bedeli	379.192.446
İskonto edilmiş toplam satın alma bedeli (A)	375.880.562
Satın alma tarihinde Fıratcan Turizm değeri	876.593.198
Satın alınan hisse oranı	%49
Satın alınan hisse değeri (B)	429.530.667
Pazarlıklı satın alım kazancı (A-B) (Not 27)	53.650.105

Satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in değeri ile satın alım maliyeti arasındaki fark olan 53.650.105 TL, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler kaleminde pazarlıklı satın alım kazancı olarak muhasebeleştirilmiştir (Not 27).

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI (Devamı) Fıratcan Turizm (Devamı)

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

Fıratcan Turizm

Toplam satın alma bedeli – ödenen nakit	375.880.562
Nakit ve nakit benzerleri – iktisap edilen	(2.581.304)
Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)	373.299.258

Satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in özet finansal tablosu aşağıdaki gibidir:

VARLIKLAR	30 HAZİRAN 2023
Dönen varlıklar	126.318.947
Nakit ve nakit benzerleri	2.581.304
Kısa vadeli finansal yatırımlar	31.651.604
Diğer alacaklar	23.048
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	23.048
Peşin ödenmiş giderler	92.062.826
Diğer dönen varlıklar	165
Duran varlıklar	2.073.563.202
Diğer alacaklar	159.700.328
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	159.676.215
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	24.113
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.853.069.700
- Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.668.969.605
- Finansal kiralamalardan doğan varlıklar	165.083.790
- Arsa kiralrı	19.016.305
Diğer duran varlıklar	60.793.174
Toplam varlıklar	2.199.882.149
Kaynaklar	30 Haziran 2023
Kısa vadeli yükümlülükler	132.638.013
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	123.105.778
- Banka kredileri	61.292.058
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	59.871.608
- Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar	1.942.112
Ticari borçlar	5.780.657
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.780.657
Diğer borçlar	2.428.920
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.428.920
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	582.519
Kısa vadeli karşılıklar	740.139
- Çalışanlara sağlanan faöydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	740.139
Uzun vadeli yükümlülükler	1.190.650.932
Uzun vadeli borçlanmalar	969.843.167
- Banka kredileri	838.600.341
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	105.880.668
- Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar	25.362.158
Uzun vadeli karşılıklar	723.805
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	723.805
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	220.083.960
Toplam yükümlülükler	1.323.288.945
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	876.593.198
Toplam kaynaklar	2.199.882.143

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü 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 2023:

	TÜRKİYE	KKTC ^(*)	RUSYA	ELİMİNASYON	TOPLAM
Hasılat	811.641.716	146.893.796	136.369.501	-	1.094.905.013
Satışların maliyeti	(22.719.287)	(2.617.610)	(12.349.567)	-	(37.686.464)
BRÜT KAR	788.922.429	144.276.186	124.019.934	-	1.057.218.549
Genel yönetim giderleri	(65.254.426)	(4.780.384)	(8.599.468)	-	(78.634.278)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	705.898.381	(591.557.057)	381.961.621	-	496.302.945
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(2.271.986)	(9.926.822)	-	-	(12.198.808)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.427.294.398	(461.988.077)	497.382.087	-	1.462.688.408
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	51.243.421	-	-	-	51.243.421
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	58.650.204	-	-	-	58.650.204
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.537.188.023	(461.988.077)	497.382.087	-	1.572.582.033
Finansman gelirleri	105.862.164	17.203.824	1.588.527	-	124.654.515
Finansman giderleri	(2.998.445.187)	(223.729.103)	(54.631.450)	-	(3.276.805.740)
Parasal kazanç	2.092.682.161	80.602.604	-	-	2.173.284.765
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	737.287.161	(587.910.752)	444.339.164	-	593.715.573
Vergi (gideri)/geliri	10.594.872	216.837.984	(89.986.347)	-	137.446.509
- Dönem vergi gideri	(1.903.906)	-	(2.847.661)	-	(4.751.567)
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	12.498.778	216.837.984	(87.138.686)	-	142.198.076
DÖNEM KARI/(ZARARI)	747.882.033	(371.072.768)	354.352.817	-	731.162.082
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	25.509.053.117	2.675.801.451	2.556.786.063	(7.361.194.997)	23.380.445.634
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	6.370.491.530	712.146.959	926.967.506	(412.104.739)	7.597.501.256
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net ^(**)	552.291.527	-	3.999.512	-	556.291.039
Amortisman giderleri ve itfa payları	5.588.546	39.252	21.826	-	5.649.624

^(*) Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin yer aldığı şirketin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla devir işlemleri devam etmektedir.

^(**) Bağlı ortaklık ve iştirak hisse alımları ile ilgili yatırımlar hariçtir.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

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 2022:

	TÜRKİYE	KKTC	RUSYA	ELİMİNASYON	TOPLAM
Hasılat	664.391.124	157.573.425	124.385.809	-	946.350.358
Satışların maliyeti	(16.428.807)	(2.738.054)	(18.556.159)	-	(37.723.020)
BRÜT KAR	647.962.317	154.835.371	105.829.650	-	908.627.338
Genel yönetim giderleri	(24.969.899)	(3.108.345)	(10.380.512)	-	(38.458.756)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.257.213	39.963	7.175.288	-	8.472.464
Esas faaliyetlerden diğer giderler	265.489.945	(54.882.655)	(216.890.185)	-	(6.282.895)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	889.739.576	96.884.334	(114.265.759)	-	872.358.151
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	222.271.880	-	-	-	222.271.880
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI	1.112.011.456	96.884.334	(114.265.759)	-	
1.094.630.031					
Finansman gelirleri	611.360.364	135.854.429	3.060.568	-	750.275.361
Finansman giderleri	(1.175.249.585)	(220.179.347)	(81.438.221)	-	(1.476.867.153)
Parasal kazanç	1.122.224.726	56.991.630	-	-	1.179.216.356
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	1.670.346.961	69.551.046	(192.643.412)	-	1.547.254.595
Vergi (gideri)/geliri	(151.103.890)	(65.396.232)	33.449.620	-	(183.050.502)
- Dönem vergi gideri	-	-	(4.023.802)	-	(4.023.802)
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(151.103.890)	(65.396.232)	37.473.422	-	(179.026.700)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	1.519.243.071	4.154.814	(159.193.792)	-	1.364.204.093

31 Aralık 2022

Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	19.841.274.085	3.284.699.636	2.757.430.549	(5.371.714.489)	20.511.689.781
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	5.751.110.449	843.439.085	1.143.600.842	(259.376.821)	7.478.773.555

31 Aralık 2022

Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net ^(*)	680.114.054	-	-	-	680.114.054
Amortisman giderleri ve itfa payları	7.149.884	-	-	-	7.149.884

(*) Bağıli ortaklık ve iştirak hisse alımları ile ilgili yatırımlar hariçtir.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda Grup Hasılat'ının %72'si Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %13'ü K.K.T.C.'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited şirketinden, %6'sı Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan, %6'sı ise Bodrum Loft'un işletmesi olan Akfen Turizm'den elde edilmektedir (31 Aralık 2022: Accor S.A.: %68, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %15, KYK: %7, Akfen Turizm: %6).

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

5.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar / ilişkili taraflara ticari ve diğer borçlar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (kısa vadeli):

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. ("Akfen Turizm") ⁽¹⁾	11.414.889	8.902.996
	11.414.889	8.902.996

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

İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Akfen İnşaat ⁽²⁾	37.908.604	7.628.871
Akfen Holding	3.113.553	2.501.500
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	365.377
Akfen Danışmanlık	327	-
	41.022.484	10.495.748

(2) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Şirket'in Yalıkavak projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Bulvar Loft projesi).

İlişkili taraflara ticari borçlar (uzun vadeli):

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Akfen İnşaat ⁽³⁾	-	7.982.943
	-	7.982.943

(3) 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar (kısa vadeli):

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Akfen International BV ⁽⁴⁾	792.930.205	-
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	2.355.140
	792.930.205	2.355.140

İlişkili taraflara diğer borçlar (uzun vadeli):

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Akfen International BV ⁽⁴⁾	-	1.251.782.338
	-	1.251.782.338

(4) Grup'un ortaklarındadır. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Akfen International BV'ye olan diğer borçlar bakiyesi, Grup'un Bodrum Yalıkavak'taki villa projesi ve Gökliman hisse alımı kapsamında aldığı uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır.

Söz konusu borca faiz işletilmekte olup (2023: USD %1,5 2022: USD %1,5-%5,1 arası) Akfen International'den 14 Eylül 2022 ve 29 Aralık 2022 tarihlerinde alınan borçlar, birikmiş faiziyle birlikte defaten ödenecektir.

İlişkili taraflara ilişkin peşin ödenmiş giderler (kısa vadeli):

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Akfen İnşaat ⁽⁵⁾	-	28.584.836
	-	28.584.836

(5) Akfen GYO'nun Yalıkavak arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı projeye ilişkin verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

5.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Kira giderleri/ödemeleri

	1 OCAK - 31 ARALIK 2023	1 OCAK - 31 ARALIK 2022
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	2.964.150	2.780.239
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	1.151.073	432.610
	4.115.223	3.212.849

b) Kira gelirleri

	1 OCAK - 31 ARALIK 2023	1 OCAK - 31 ARALIK 2022
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	62.886.180	55.532.726
	62.886.180	55.532.726

c) Faiz gelirleri (Adat)

	1 OCAK - 31 ARALIK 2023	1 OCAK - 31 ARALIK 2022
Akfen Holding	1.558.042	7.898
Akfen Turizm	-	1.243.503
	1.558.042	1.251.401

d) Faiz giderleri (Adat)

	1 OCAK - 31 ARALIK 2023	1 OCAK - 31 ARALIK 2022
Akfen International	42.538.423	8.256.947
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	136.828
	42.538.423	8.393.775

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

5.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

e) Hisse Alımları

	1 OCAK - 31 ARALIK 2023	1 OCAK - 31 ARALIK 2022
Akfen Holding (Not 3)	22.944.086	-
	22.944.086	-

2 Mayıs 2023 tarihinde Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 22.944.086 TL karşılığında satın almıştır.

f) Devam eden inşaat hakedişleri

	1 OCAK - 31 ARALIK 2023	1 OCAK - 31 ARALIK 2022
Akfen İnşaat	205.648.065	-
	205.648.065	-

Akfen İnşaat'a ait devam eden inşaat hakedişleri Grup'un Yalıkavak projesi kapsamında aldığı hakediş faturalarından oluşmaktadır.

g) Diğer Giderler

	1 OCAK - 31 ARALIK 2023	1 OCAK - 31 ARALIK 2022
Akfen Holding (*)	2.563.433	-
	2.563.433	-

(*) Gider yansımalarından oluşmaktadır.

h) Bağlı ortaklık alımı

	1 OCAK - 31 ARALIK 2023	1 OCAK - 31 ARALIK 2022
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu ^(*)	-	785.966.822
	-	785.966.822

(*) Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman'nın %100 hissesini Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu'ndan 785.966.822 TL bedel ile satın almıştır.

ı) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 OCAK - 31 ARALIK 2023	1 OCAK - 31 ARALIK 2022
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ^(*)	21.363.594	6.708.108
	21.363.594	6.708.108

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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Kasa	187.184	120.325
Bankalar	2.044.871.954	191.914.951
- Vadesiz mevduat	132.821.861	148.456.441
- Vadeli mevduat	1.912.050.093	43.458.510
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	130.519.816	-
Değer düşüklüğü	(213.866)	(6.345)
Nakit ve nakit benzerleri	2.175.365.088	192.028.931
Değer düşüklüğü	213.866	6.345
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	2.175.578.954	192.035.276

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket'in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur). Söz konusu varlıklara ilişkin olarak 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 5.000.099 TL tutarında yatırım faaliyetlerinden gelirler altında menkul kıymet satış karları muhasebeleştirilmiştir (Not 27) (31 Aralık 2022: Yoktur).

Vadesiz mevduat

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
TL	121.592.621	750.616
Avro	6.937.616	146.718.060
ABD Doları	4.288.179	977.456
Rus Rublesi	3.445	10.310
Toplam vadesiz mevduat	132.821.861	148.456.442

Vadeli mevduat

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

PARA BİRİMİ	VADE	FAİZ ORANI	31 ARALIK 2023
TL	Ocak 2024	%4,5-%44	967.374.235
ABD Doları	Ocak 2024	%0,75	924.359.480
Ruble	Ocak 2024	%9,5	20.316.378
Toplam			1.912.050.093
PARA BİRİMİ	VADE	FAİZ ORANI	31 ARALIK 2022
Ruble	Ocak 2023	%5,5 - %6,0	38.627.168
TL	Ocak 2023	%13,0 - %16,0	4.831.342
Toplam			43.458.510

Kısa vadeli finansal yatırımlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2023: Yoktur):

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

PARA BİRİMİ	VADE	FAİZ ORANI	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Ruble	2023	%5,00	-	30.440.329
Toplam			-	30.440.329

31 Aralık 2022 tarihleri 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 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Kısa vadeli finansal borçlar	632.273.381	447.640.650
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	544.216.220	419.102.621
Teminatlı u. v. fin. kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	62.535.870	-
Teminatlı u. v. faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	25.521.291	28.538.029
Uzun vadeli finansal borçlar	4.361.335.349	4.090.674.168
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	4.221.634.421	3.997.630.129
Teminatlı uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları	61.140.196	-
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	78.560.732	93.044.039
Toplam finansal borçlar	4.993.608.730	4.538.314.818

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerinin ve finansal kiralama borçlanmalarının defter ve nominal değerlerine ait özet bilgileri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023

Defter değeri

PARA BİRİMİ	NOMİNAL FAİZ O. ORJİNAL DÖVİZ TUTARI	KISA VADELİ	UZUN VADELİ	TOPLAM
Avro ⁽¹⁾	%6,00 + euribor (*)	56.057.910	226.218.414	1.603.096.954
Avro ⁽²⁾	%6,00 + euribor (*)	32.198.453	155.446.987	895.272.249
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor (*)	13.171.626	55.015.032	374.809.365
Ruble ⁽⁴⁾	%6,00	2.165.031.737	56.479.530	653.797.765
USD ⁽⁵⁾	%7,00	25.285.910	51.056.256	694.658.089
TL ⁽⁶⁾	%31,5	123.676.065	62.535.871	61.140.195
		606.752.090	4.282.774.617	4.889.526.707

Nominal değer

PARA BİRİMİ	NOMİNAL FAİZ O. ORJİNAL DÖVİZ TUTARI	KISA VADELİ	UZUN VADELİ	TOPLAM
Avro ⁽¹⁾	%6,00 + euribor (*)	49.453.586	72.960.348	1.540.838.732
Avro ⁽²⁾	%6,00 + euribor (*)	28.756.152	63.833.682	874.554.332
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor (*)	11.737.195	18.850.919	364.164.258
Ruble ⁽⁴⁾	% 6,00	2.007.607.707	3.006.940	655.624.593
USD ⁽⁵⁾	%7,00	22.593.434	-	737.282.501
TL ⁽⁶⁾	%31,5	118.000.000	36.386.730	81.613.270
		195.038.619	4.254.077.686	4.449.116.305

31 Aralık 2022

Defter değeri

PARA BİRİMİ	NOMİNAL FAİZ O. ORJİNAL DÖVİZ TUTARI	KISA VADELİ	UZUN VADELİ	TOPLAM
Avro ⁽¹⁾	%6,00 + euribor (*)	55.518.435	178.482.353	1.648.433.358
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor (*)	33.046.223	133.920.079	953.514.480
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor (*)	13.328.127	49.815.701	388.765.901
Ruble ⁽⁴⁾	% 6,00	2.426.678.116	56.884.488	1.006.916.390
				1.063.800.878

Nominal değer

PARA BİRİMİ	NOMİNAL FAİZ O. ORJİNAL DÖVİZ TUTARI	KISA VADELİ	UZUN VADELİ	TOPLAM
Avro ⁽¹⁾	%6,00 + euribor (*)	52.942.280	52.178.236	1.689.965.303
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor (*)	31.574.482	56.537.325	982.467.407
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor (*)	12.790.870	19.743.882	401.158.497
Ruble ⁽⁴⁾	% 6,00	2.296.428.469	7.652.476	999.049.898
		136.111.919	4.072.641.105	4.208.753.024

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,956'dır (31 Aralık 2022: %1,543). 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. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 248.495.510 TL tutarında kreditedörden tahsilat yapılarak kapatılmıştır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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) 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 Rusya şirketlerindeki 9.500.000 Avro tutarındaki kredi Akfen GT'ye transfer edilmiş ve kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup Rusya şirketlerindeki 9.500.000 Avro 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 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) 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:

- 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) Grup, Rusya projelerine ait kredi borcunun 2030 yılına (3 yıl uzatma opsiyonlu olarak 2033 yılı) kadar yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 3 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Rusya'daki şirketlerin kredilerinin 9.500.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GT'ye transfer edilmiş ve Rusya şirketlerindeki kredilerin tamamı Avro'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.
- Yeniden yapılandırma ile birlikte blokeli vadeli mevduatta sözkonusu kredilerin geri ödemesi için Rusya şirketlerinin hesabında yer alan tutar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 30.440.329 TL'dir (31 Aralık 2023: Yoktur).
- 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.

(5) Fıratcan Turizm, 1 Kasım 2021 tarihinde 25.000.000 ABD Doları tutarında proje kredisi kullanmıştır. Söz konusu kredinin faiz oranı %7, vadesi 5 yıl olup anapara vade sonunda ödenecektir. Sözkonusu kredi için Akfen International garantörlüğü bulunmaktadır.

(6) Fıratcan Turizm, 2 Haziran 2023 tarihinde Söğütölçeşme Projesi yatırımı için 120.000.000 TL tutarında, 3 yıl vadeli, 2.000.000 TL tutarında peşinat ödemesi sonrası 6 ay geri ödemesiz, %31,5 faiz oranlı leasing kredisi kullanılmıştır. Sözkonusu borçlanma için Akfen İnşaat'ın kefaleti bulunmaktadır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredilerinin ve finansal kiralama borçlarının defter değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
1 yıldan kısa	606.752.090	419.102.621
1 - 2 yıl	509.735.908	369.183.301
2 - 3 yıl	1.064.554.303	365.062.635
3 - 4 yıl	398.100.081	387.037.850
4 - 5 yıl	413.272.631	409.472.215
5 yıl ve üzeri	1.897.111.694	2.466.874.128
Toplam finansal borçlar	4.889.526.707	4.416.732.750

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
1 yıldan kısa	195.038.619	136.111.919
1 - 2 yıl	238.043.705	172.651.873
2 - 3 yıl	988.728.665	207.282.630
3 - 4 yıl	275.273.444	273.854.893
4 - 5 yıl	343.608.535	343.492.926
5 yıl ve üzeri	2.408.423.337	3.075.358.783
Toplam finansal borçlar	4.449.116.305	4.208.753.024

Banka kredileri ve finansal borçlanma araçlarının 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yılları içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	4.416.732.750	5.198.009.893
Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları	(315.163.533)	(229.351.033)
Ödenen faiz	(332.961.189)	(282.872.799)
Tahakkuk	715.408.958	512.223.962
Kur farkı	1.630.919.960	1.014.020.903
Yabancı para çevrim farkı	124.707.131	372.334.964
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	1.065.644.675	-
Parasal kazanç	(2.415.762.045)	(2.167.633.140)
31 Aralık	4.889.526.707	4.416.732.750

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 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
1 yıldan kısa	25.771.633	28.538.029
1 - 5 yıl	91.229.538	128.074.579
5 yıl ve üzeri	845.885.677	1.267.442.545
<i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i>	<i>(858.804.825)</i>	<i>(1.302.473.085)</i>
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	104.082.023	121.582.068

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	121.582.068	172.353.477
Faiz gideri	32.743.434	31.262.595
Kur farkı gideri	10.709.304	8.022.046
Ödemeler	(41.977.479)	(43.412.491)
Düzenlemeler	13.904.193	17.500.280
Satış amaçlı sınıflandırılan yükümlülük etkisi (Not 21)	(1.421.148)	-
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	27.304.270	-
Parasal kazanç	(58.762.619)	(64.143.839)
31 Aralık	104.082.023	121.582.068

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 kalemi olarak belirlenen yabancı para satış nakit akışlarıyla yapılmaktadır. Buna istinaden, Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair taraflar arasında kira sözleşmesi 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. Merit Park Otel'in imzalanan satış sözleşmesi nedeniyle söz konusu riskten korunma muhasebesi 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla iptal edilmiş olup, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla muhasebeleşmiş olan toplam 397.329.261 TL tutarında türev varlığın 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosunda türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları hesabında gider olarak muhasebeleşmiştir (Not 29).

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 kalemi 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 2022 tarihi itibarıyla riskten korunma rasyosu %108 olarak, riskten korunma etkinliği ise %90 aralığı olarak hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: Yoktur).

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kur riskinden korunma amacıyla muhasebeleşen türev araçlardan kaynaklanan varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Kısa vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	84.531.005
Uzun vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	541.812.772
	-	626.343.777

Riskten korunma muhasebesi kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait Grup'un kar veya zarar tablosunda finansman gelirleri altında 26.373.143 TL türev araçların gerçeğe uygun değer artışı muhasebeleşmiştir (31 Aralık 2022: 307.037.023 TL) (Not 27).

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

8. TÜREV ARAÇLAR (devamı)

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. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 248.495.510 TL tutarında kreditörden tahsilat yapılarak kapatılmıştır. Faiz oranı takas işleminden kaynaklı türev varlıkların 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile söz konusu takas işleminin iptali için yapılan tahsilat arasındaki fark olan 50.963.740 TL, finansman giderleri altında türev araçların gerçeğe uygun değer azalışı kaleminde muhasebeleşmiştir (Not 29) (31 Aralık 2022: Yoktur).

Ayrıca, Akfen GYO ve Akfen Karaköy'ün 2022 yıl sonunda yaptığı döviz kuru takas işlemiyle 14 Temmuz ve 13 Ekim 2023 tarihlerinde yapılacak Avro cinsinden toplam 13.000.000 Avro tutarındaki döviz alımları için Avro kurları sırasıyla 23,79 ve 25,51 olarak sabitlenmiştir. Söz konusu türev varlık, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanmış olup (31 Aralık 2022: Yoktur) olup döviz kuru takas işlemi kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait Grup'un kar veya zarar tablosunda finansman gelirleri altında 79.239.994 TL türev araçların gerçeğe uygun değer artışı muhasebeleşmiştir (31 Aralık 2022: 420.955.978 TL). 14 Temmuz 2023 tarihinde 5.000.000 Avro tutarındaki döviz kuru takas işlemi ve 13 Ekim 2023 tarihinde 8.000.000 Avro tutarındaki döviz kuru takas işlemi sözleşmede yer alan döviz kuru ile raporlama tarihi itibarıyla gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru ve faiz oranı takas işlemlerinden kaynaklanan varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar	-	332.203.125
Toplam	-	332.203.125

	31 ARALIK 2022
	ORJİNAL SÖZLEŞME
PARA BİRİMİ	DEĞERİ
Türev varlıklar (Faiz oranı takas)	74.769.828
Toplam	332.203.125

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmayacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	11.414.889	8.902.996
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ⁽¹⁾	228.935.666	199.074.727
	240.350.555	207.977.723

(1) 31 Aralık 2023 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 172.120.831 TL (31 Aralık 2022: 160.430.363 TL) ve 42.503.155 TL (31 Aralık 2022: 29.907.438 TL) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işle mecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den ve 31 Aralık 2022 tarihinde 7.466.972 TL'si (31 Aralık 2023: Yoktur) KKTC'deki Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited'ten otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	41.022.484	10.495.748
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	17.769.151	7.786.518
- Diğer ticari borçlar	11.246.715	723.638
- Diğer gider tahakkukları	6.522.436	7.062.880
	58.791.635	18.282.266

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	-	7.982.943
	-	7.982.943

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	81.771	2.276.957
- Vergi dairesinden diğer alacaklar ^(*)	-	2.267.775
- Diğer	81.771	9.182
	81.771	2.276.957

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli vergi dairesinden diğer alacaklar Isparta Yurt projesi ile ilgili KDV alacak- larından oluşmaktadır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Verilen depozito ve teminatlar	1.242.340	603.461
Diğer alacaklar (*)	-	256.122.735
	1.242.340	256.726.196

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır. Söz konusu alacak tutarına piyasa koşullarına uygun faiz işletilmektedir (31 Aralık 2023: Yoktur).

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	792.930.205	2.355.140
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	53.988.085	33.363.055
- Ödenecek vergi ve fonlar	53.210.894	33.205.347
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	760.569	157.708
- Diğer	16.622	-
	846.918.290	35.718.195

d) Uzun vadeli diğer borçlar

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	-	1.251.782.338
	-	1.251.782.338

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.883.394.916	16.243.974.163
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.066.230.000	1.256.121.628
Arsa kullanım hakları	94.787.816	114.400.648
Toplam	17.044.412.732	17.614.496.439

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	17.500.095.791	16.720.916.009
Girişler	349.125.547	5.305.540
Değer artışı, net	492.709.707	3.264.317
Yabancı para çevrim farkları	(566.229.524)	(214.642.935)
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 21)	(2.660.130.000)	985.252.860
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	1.834.053.395	-
31 Aralık	16.949.624.916	17.500.095.791

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Türkiye’de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından, Rusya’da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla Rusya’da lisanslı bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle, arsaların ise emsal karşılaştırma yöntemiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Grup’un sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro ve Ruble para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC’deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

GAYRİMENKUL ADI	31 ARALIK 2023		31 ARALIK 2022	
	EKSPERTİZ RAPOR TARİHİ	GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ	EKSPERTİZ RAPOR TARİHİ	GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ
Novotel İst.Bosphorus, Karaköy ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	3.071.880.000	31 Aralık 2022	2.769.519.693
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	2.069.260.000	31 Aralık 2022	1.947.022.715
Söğütlüçeşme Projesi ^{(1)(*)}	31 Aralık 2023	1.836.230.000	-	-
Kıyıkışla Arsası ^(**)	31 Aralık 2023	1.230.000.000	14 Aralık 2022	1.256.121.628
Bodrum Loft ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	1.202.600.000	31 Aralık 2022	1.252.900.318
Ibis Otel Moskova ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	918.780.708	31 Aralık 2022	975.438.988
Novotel Trabzon ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	883.080.000	31 Aralık 2022	804.108.320
Ibis Otel Tuzla ⁽²⁾	31 Aralık 2023	709.622.000	31 Aralık 2022	598.643.082
Ibis Otel Kaliningrad ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	551.824.719	31 Aralık 2022	616.261.584
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	472.970.000	31 Aralık 2022	312.541.272
Ibis Otel Alsancak İzmir ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	471.507.000	31 Aralık 2022	315.498.946
Ibis Otel Adana ⁽²⁾	31 Aralık 2023	441.210.000	31 Aralık 2022	272.633.271
Isparta Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	430.200.000	31 Aralık 2022	611.521.733
Ibis Otel Yaroslavl ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	404.267.347	31 Aralık 2022	454.008.262
Ibis Otel Esenyurt ⁽²⁾	31 Aralık 2023	402.288.000	31 Aralık 2022	316.319.515
Ibis Otel ve Novotel Kayseri ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	356.030.000	31 Aralık 2022	302.193.533
Ibis Otel Samara ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	342.182.940	31 Aralık 2022	316.181.884
Kütahya Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	317.840.000	31 Aralık 2022	436.318.688
Ibis Otel Ankara Airport ⁽²⁾	31 Aralık 2023	299.028.000	31 Aralık 2022	259.329.506
Ibis Otel Bursa ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	255.542.000	31 Aralık 2022	210.387.006
Samara Ofis ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	146.441.324	31 Aralık 2022	182.337.366
Fabrika Binası ^{(2)(**)}	31 Aralık 2023	100.031.878	-	-
Ibis Otel Eskişehir ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	36.809.000	31 Aralık 2022	38.596.409
Merit Park Otel – KKTC Girne ^{(1)(***)}	-	-	31 Aralık 2022	3.252.212.072
Toplam		16.949.624.916		17.500.095.791

(1) Grup’un kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

(2) Grup’un sahip olduğu arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

(*) Fıratcan Turizm’in kalan %49’luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm, Şirket’in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu tarihten önceki raporlama dönemlerinde Fıratcan Turizm’e ait tüm varlık ve yükümlülükler konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar olarak muhasebeleşmektedir.

(**) 29 Aralık 2022 tarihinde satın alınan Gökliman şirketine ait arsadır.

(***) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen Karaköy tarafından satın alınan fabrika binasına ait değerdir.

(****) Şirket Yönetim Kurulu’nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC’de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması halinde devredilecektir.

31 Aralık 2023 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul değeri, satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır (Not 21).

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve arsaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 14.089.554.501 TL’dir (31 Aralık 2022: 11.888.490.330 TL).

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 7.866.159.532 TL'dir (31 Aralık 2022: 10.005.284.113 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerleme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %9,75-%12 aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %27, Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %13-%15 aralığında belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 32'de açıklanmıştır.

Arsa kullanım hakkı

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. 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 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	114.400.648	170.538.429
Değer artışı/(azalışı), net	1.839.158	(5.850.003)
Düzenlemeler	(39.328.888)	(50.287.778)
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 21)	(1.139.407)	-
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	19.016.305	-
31 Aralık	94.787.816	114.400.648

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR	DÖŞEME VE DEMİRBAŞLAR	TAŞITLAR	TOPLAM
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	40.274	3.271.495	19.808.823	23.120.592
Alımlar	-	65.190	-	65.190
Çıkışlar	-	(39.993)	(947.967)	(987.960)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	40.274	3.296.692	18.860.856	22.197.822
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	40.274	3.296.692	18.860.856	22.197.822
Alımlar	-	741.398	-	741.398
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi	-	(22.655)	-	(22.655)
Çıkışlar	-	(116.269)	-	(116.269)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	40.274	3.899.166	18.860.856	22.800.296
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(40.274)	(1.979.525)	(7.388.783)	(9.408.582)
Dönem gideri	-	(385.555)	(6.708.965)	(7.094.520)
Çıkışlar amortismanı	-	23.988	472.967	496.955
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	(40.274)	(2.341.092)	(13.624.781)	(16.006.147)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(40.274)	(2.341.092)	(13.624.781)	(16.006.147)
Dönem gideri	-	(427.570)	(5.163.284)	(5.590.854)
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi	-	22.655	-	22.655
Çıkışlar amortismanı	-	92.709	-	92.709
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	(40.274)	(2.653.298)	(18.788.065)	(21.481.637)
Net defter değeri				
1 Ocak 2022	-	1.291.970	12.420.040	13.712.010
31 Aralık 2022	-	955.600	5.236.075	6.191.675
1 Ocak 2023	-	955.600	5.236.075	6.191.675
31 Aralık 2023	-	1.245.868	72.791	1.318.659

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlık amortisman giderlerinin 5.163.284 TL'si satışların maliyetinde, 427.570 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir
(31 Aralık 2022: 6.681.500 TL satışların maliyeti, 413.020 TL genel yönetim gideri).

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	YAZILIM PROGRAMLARI
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	500.985
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	500.985
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	500.985
Alımlar	157.675
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	658.660
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(288.174)
Dönem gideri	(55.364)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	(343.538)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(343.538)
Dönem gideri	(58.770)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	(402.308)
Net defter değeri	
1 Ocak 2022	212.811
31 Aralık 2022	157.447
1 Ocak 2023	157.447
31 Aralık 2023	256.352

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait 58.770 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2022: 55.364 TL).

14. STOKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	675.609.137	865.813
Girişler, net	206.266.419	674.743.324
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 21)	(55.329)	-
31 Aralık	881.820.227	675.609.137

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiştir. İlgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stokların tamamı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir (31 Aralık 2022: 674.999.214 TL). 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda stoklara giriş tutarının tamamı Yalıkavak projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 673.606.331 TL).

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri 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 aktifleri olarak muhasebeleştirmektedir. Söz konusu ertelenmiş vergi aktifleri KKTC satışı nedeniyle satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır (Not 21).

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 13 (31 Aralık 2022: 16) olup Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir.

17. TAAHHÜTLER

17.1. Grup tarafından verilen TRİ'ler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

GRUP TARAFINDAN VERİLEN TRİ'LER	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu		
TRİ'lerin Toplam Tutarı	9.500.567.816	9.735.422.620
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen		
Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.986.319.319	3.669.559.866
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		
	12.486.887.135	13.404.982.486

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 283.052.185 Avro ve 770.424 ABD Doları'dır (31 Aralık 2022: 283.052.185 Avro ve 775.223 ABD Doları). 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 81.676.585 Avro'dur (31 Aralık 2022: 95.958.192 Avro).

Rusya'daki projelere (Ibis Otel Samara, Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Kaliningrad) istinaden Credit Europe Bank'tan kullanılan her bir proje için kullanılan krediler kapsamında Akfen GT ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait sırasıyla %97,8 ve %2,2 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

31 Aralık 2023 ve 2022 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 2023 tarihi itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 28.756.152 Avro ve 7.592.451 Avro (31 Aralık 2022: 31.574.482 Avro ve 12.338.962 Avro) tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve Severny şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 321.000.000 TL'si (31 Aralık 2022: 511.914.510 TL) Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 11.737.194 Avro (31 Aralık 2022: 12.790.870 Avro) ve 12.590.787 Avro

(31 Aralık 2022: 18.253.878 Avro) tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve Rusya şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Avro (31 Aralık 2022: 21.000.000 Avro) tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. TAAHHÜTLER (Devamı)

17.2. Kiracı olarak Grup

31 Aralık 2023 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 oluşturduğu 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 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılı hasılatı üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı ve Kasım 2021 de ödenecek irtifak hakkı 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir.
- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan ve kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli olarak imzalanan kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır.

17. TAAHHÜTLER (Devamı)

17.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

- 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 üst hakkı bedeli ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki hasılat payı 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 Mahallesi 9 ada, 112 parselde bulunan 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 Cıvli 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 oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

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 2023 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. TAAHHÜTLER (Devamı)

17.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde Tamaris Turizm A.Ş. (Accor) ile Tuzla'da 1 Nisan 2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki anlaşmalarda aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

Sözleşmeler, Grup ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm ile imzalanmış olup Grup 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 Grup ACCOR S.A. on beşinci mali yılsonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Grup, inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dâhil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Grup ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir. Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait düzenleme sözleşmesine göre kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

- Ibis Otel Zeytinburnu, Ibis Otel Eskişehir, Ibis Otel Kayseri, Ibis Otel Gaziantep, Ibis Otel Bursa, Ibis Otel Adana, Ibis Otel Esenyurt ve Ibis Otel Alsancak İzmir'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel Zeytinburnu, Novotel Trabzon, Novotel Kayseri ve Novotel Gaziantep'te cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'de cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ibis Otel Ankara Airport'ta cironun %18'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, kiralaayan sıfatıyla ACCOR S.A. ile Rusya'daki oteller için imzalamış olduğu kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

- 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.

17. TAAHHÜTLER (Devamı)

17.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Severnyi 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.

18 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. 8.,9. ve 10. Yıllarda her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir. 10. Yılının sonunda taraflar yeni kira tutarı ile ilgili görüşecekler, mutabakat sağlanamaması durumunda ise yeni kira tutarı, bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir.
- 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 1.205 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile 30 Eylül 2025 tarihine kadar, 1.246 metrekarelik bölüm 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Ekim 2022 tarihinde imzalanan sözleşme ile AVİTO şirketine 30.09.2025 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 her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. 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 her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet dükkân (5 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018, 31 Ocak 2019 ve 1 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.
- Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Akfen Karaköy tarafından satın alım süreci tamamlanmış olan ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup portföyünde yer alan fabrika binası 10 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	2.017.451	1.395.065
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	1.976.493	1.489.954
	3.993.944	2.885.019

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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 23.490 TL/yıl ve 15.371 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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Net iskonto oranı	%3,00	%2,06
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 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.059 TL tavan tutarı (31 Aralık 2022: 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.983 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:

	2023	2022
1 Ocak	1.489.954	972.012
Hizmet ve faiz maliyeti	912.125	1.123.361
Ödemeler	(234.128)	(99.962)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	723.805	-
Parasal kazanç	(915.263)	(505.457)
31 Aralık	1.976.493	1.489.954

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	1.395.065	1.208.830
Cari yıldaki artış	1.477.558	753.566
Dönem içinde ödenen	(748.796)	-
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	740.139	-
Parasal kazanç	(846.515)	(567.331)
31 Aralık	2.017.451	1.395.065

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 5)	-	28.584.836
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	203.186.879	12.844.673
- Sipariş avansları ⁽¹⁾	198.130.880	8.561.377
- Gelecek aylara ait giderler ⁽²⁾	4.622.917	3.979.830
- İş avansları	433.082	303.466
	203.186.879	41.429.509

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Gelecek yıllara ait giderler ⁽²⁾	45.088.290	61.650.134
	45.088.290	61.650.134

(1) 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla sipariş avanslarını önemli kısmı Söğütölüçeşme projesi inşaat işleri ile ilgili verilen avanslardan oluşmaktadır.

(2) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 42.107.516 TL'si (31 Aralık 2022: 43.587.872 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için ödenen peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlar olup kalan tutarın önemli bir kısmı Grup'a ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden ve peşin ödenmiş diğer arsa kira giderlerinden oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Yurt gelirleri	2.542.989	2.715.227
Diğer ^(*)	1.903.686	2.541.302
	4.446.675	5.256.529

(*) 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin tamamı, Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır.

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Villa satış gelirleri	39.822.526	-
	39.822.526	-

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin tamamı Grup'un Yalıkavak projesine ait satışlara ilişkin peşin tahsilatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütöğüş tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm")'nin %51 hissesini 30 Haziran 2021 tarihinde satın almış olup 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek kira süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in gelirlerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiş ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir (Not 3).

Fıratcan Turizm'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net varlık bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Toplam Varlıklar	-	1.787.420.426
Toplam Yükümlülükler	-	1.011.304.516
Net Varlıklar	-	776.115.910
Net Varlıklar (Grup payı)	-	395.819.114

Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payının 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023 (*)	2022
1 Ocak	395.819.114	173.547.234
Grup payına düşen net dönem karı/(zararı)	51.243.421	222.271.880
Konsolidasyon kapsam değişikliği ^(*)	(447.062.535)	-
31 Aralık	-	395.819.114

(*) Fıratcan Turizm'in satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihine kadar Fıratcan Turizm'in kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir kalemleri Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Fıratcan Turizm'e ait 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Özet bilanço bilgileri:

FIRATCAN TURİZM	31 ARALIK 2022
Nakit ve nakit benzerleri	55.934.400
Diğer dönen varlıklar	127.414.751
Diğer Alacaklar	364.548.306
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.207.427.969
Diğer duran varlıklar	32.095.000
TOPLAM VARLIKLAR	1.787.420.426
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	55.344.384
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9.789.120
Uzun vadeli borçlanmalar	755.233.362
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	190.132.059
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	805.591
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.011.304.516
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	776.115.910

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özet gelir tablosu bilgileri:

FIRATCAN TURİZM	1 OCAK – 30 HAZİRAN 2023 (*)	1 OCAK – 31 ARALIK 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	(24.372)	-
Satışların maliyeti (-)	-	(1.107.145)
BRÜT ZARAR	(24.372)	(1.107.145)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.207.760)	(2.039.002)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	259.536.915	539.722.728
ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI	258.304.783	536.576.581
Yatırım faaliyetlerinde gelirler	-	8.702.063
Finansman giderleri, net (-)	(191.219.057)	(32.543.315)
Parasal kazanç/(kayıp)	64.640.295	(55.798.103)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR	131.726.021	456.937.226
Dönem vergi geliri	(31.248.726)	(21.110.011)
- Ertelenmiş vergi geliri	(31.248.726)	(21.110.011)
DÖNEM ZARARI	100.477.295	435.827.215

(*) Fıratcan Turizm'in satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihine kadar Fıratcan Turizm'in kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir kalemleri Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerklenen yatırımların karlarından paylar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilecek, sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde alıcıya devredilecektir.

Bu nedenle 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Merit Park Hotel'in bulunduğu Akfen GT KKTC şubeye ilişkin tüm varlıklar satış amacıyla elde tutulan varlıklar, yükümlülükler ise satış amacıyla elde tutulan varlıklara ilişkin yükümlülükler kalemleri içerisinde gösterilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satış amacıyla elde tutulan varlıklar aşağıdaki gibidir:

	AKFEN GT (KKTC) 31 ARALIK 2023	ELİMİNASYON 31 ARALIK 2023	TOPLAM VARLIKLAR
Dönen varlıklar	11.307.988	-	11.307.988
Nakit ve nakit benzerleri	348	-	348
Stoklar (Not 14)	55.329	-	55.329
Peşin ödenmiş giderler	1.678.325	-	1.678.325
Diğer dönen varlıklar	9.573.986	-	9.573.986
Duran varlıklar	2.664.493.463	-	2.664.493.463
Diğer Alacaklar	146.899	-	146.899
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	146.899	-	146.899
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	2.661.269.407	-	2.661.269.407
Peşin ödenmiş giderler	48.266	-	48.266
Diğer duran varlıklar	3.028.891	-	3.028.891
Toplam varlıklar	2.675.801.451	-	2.675.801.451
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler	137.929.781	(137.679.439)	250.342
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (Not 7)	250.342	-	250.342
Diğer borçlar	137.679.439	(137.679.439)	-
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	137.679.439	(137.679.439)	-
Uzun vadeli yükümlülükler	574.217.178	-	574.217.178
Uzun vadeli borçlanmalar (Not 7)	1.170.806	-	1.170.806
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	573.046.372	-	573.046.372
Toplam yükümlülükler	712.146.959	(137.679.439)	574.467.520
Özkaynaklar (Not 16)	1.963.654.492	137.679.439	2.101.333.931
Toplam kaynaklar	2.675.801.451	-	2.675.801.451

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

a) Diğer dönen varlıklar

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Peşin ödenen vergi ve fonlar	639.894	24.364.963
Devreden KDV	302.513	420.903
Diğer	55.982	-
	998.389	24.785.866

b) Diğer duran varlıklar

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Devreden KDV	84.366.693	5.453.786
	84.366.693	5.453.786

23. ÖZKAYNAKLAR

23.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

ORTAKLAR	(%)	31 ARALIK 2023	(%)	31 ARALIK 2022
Halka açık ⁽¹⁾	44,41	1.727.674.422	44,54	578.990.402
Hamdi Akın	10,21	397.150.364	30,55	397.127.739
Akfen Holding	13,97	543.715.754	13,94	181.238.585
Akfen International BV	31,40	1.221.670.260	10,96	142.479.136
Akfen Turizm	<0,001	492.391	<0,001	164.130
Akfen İnşaat	<0,001	23	<0,001	8
Toplam		3.890.703.214		1.300.000.000
Enflasyon düzeltmesi		4.312.393.688		4.312.393.688
Düzeltilmiş sermaye		8.203.096.902		5.612.393.688

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

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

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL artırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Bununla birlikte; Şirket'in 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL artırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Şirket'in 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %200 bedelli olarak 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesi işlemi SPK'nın 7 Aralık 2023 tarih ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 3.900.000.000 adet (31 Aralık 2022: 1 TL 1.300.000.000 adet) hisseden meydana gelmiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 3.890.703.214 TL'dir (31 Aralık 2022: 1.300.000.000 TL).

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

23.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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 söz konusu sermaye tavanı artırımı ile ilgili 27 Ocak 2022 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 1 Şubat 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2023 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri (ÜFE) kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişikteki finansal tablolar ise TMS 29 uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksleri (TÜFE) kullanılmak suretiyle enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş ve nihayetinde cari ve önceki raporlama dönemine ait tutarlar 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Vergi Usul Kanunu ve TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasında farklı endekslerin kullanılması ve TMS 29 uygulamasında önceki raporlama dönemlerine ait tutarların da düzeltilerek 31 Aralık 2023 satın alma gücüne getirilmesi nedeniyle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Paylara İlişkin Primler" ve "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemlerine ilişkin Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan bilançoda yer alan tutarlar ile TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/IFRS finansal tablolarında "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" kalemine yansıtılmış olup, bu farklara ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir:

31 Aralık 2023	6102 SAYILI KANUN'A VE DİĞER MEVZUATA GÖRE HAZIRLANMIŞ FİNANSAL TABLOLARDAYER ALAN ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ TUTARLAR	TFRS' LERE UYGUN OLARAK TMS 29 GEREKİLİKLERİNE GÖRE DÜZELTİLMİŞ TUTARLAR	GEÇMİŞ YIL KAR/(ZARARINA) SINIFLANAN FARK
Sermaye düzeltme farkları	6.742.362.255	4.312.393.688	(2.429.968.567)
Paylara ilişkin primler	1.028.131.593	1.120.912.191	92.780.598
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	6.178	11.225	5.047

Geçmiş Yıl Karları	ENFLASYON MUHASEBESİ ÖNCESİ TUTAR	ENFLASYON MUHASEBESİ SONRASI TUTAR
31 Aralık 2022	2.464.970.287	5.090.538.590
1 Ocak 2022	381.217.086	(1.798.208.436)

23.2. Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Yaroslavinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, Volgastroymkom ve Severnyi'nin varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

23. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

23.3. Pay İhraç Primleri

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 artırımları sırasında katlanılan 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 tarihinde 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 artırımları emisyon primlerinden karşılanmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu, 24 Nisan 2023 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketlerini gözeterek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla pay geri alımı yapılabilmesine karar vermiş, söz konusu geri alım işlemi 11 Mayıs 2023 tarihli 2022 yılı genel kurulunda onaylanmıştır. Karara göre söz konusu geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılabilir azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 65.000.000 TL'dir (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %5'i). Söz konusu hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 27 Nisan 2023 tarihinden başlayarak 146.216.475 TL karşılığı 30.000.000 adet nominal hisse geri alımı gerçekleştirmiş (31 Aralık 2022: Yoktur) olup söz konusu payların tamamı 8 Ağustos 2023 tarihinde 181.527.840 TL karşılığı satılmış ve payların satış bedeli ile satın alım bedeli arasındaki fark olan 35.311.365 TL Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak altında pay ihraç primi olarak muhasebeleşmiştir. Ek olarak 2023 yılında yapılan sermaye artırımları sırasında yapılan 5.396.799 TL'lik vergi, resim, harç vs. harcamalar da bu kalemden düşülmüştür. Bunun neticesinde 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 248.224.718 TL (enflasyon düzeltmeli: 1.120.912.191 TL) olmuştur. (31 Aralık 2022: 199.602.687 TL, enflasyon düzeltmeli: 1.091.004.958 TL).

23.5. Yasal yedekler

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 11.225 TL'dir (31 Aralık 2022: 11.225 TL). Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılabilir 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.

23.6. Diğer özkaynak payları

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 22.944.086 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur (31 Aralık 2022: %91,47). Bunun sonucunda 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam satın alma bedelleri 265.520.214 TL ve alınan hisse değeri 101.110.755 TL arasındaki fark olan (164.409.459) TL diğer özkaynak payları hesabında muhasebeleşmiştir (Not 3).

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Kira gelirleri	1.023.692.507	877.073.382
Yurt gelirleri	69.555.722	67.193.563
Diğer	1.656.784	2.083.413
Toplam hasılat	1.094.905.013	946.350.358
Vergi, resim ve harç giderleri	(15.831.800)	(17.064.271)
Sigorta giderleri	(10.295.435)	(7.136.189)
Amortisman giderleri	(5.163.284)	(6.681.500)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.024.564)	(3.504.631)
Diğer	(3.371.381)	(3.336.429)
Toplam satışların maliyeti	(37.686.464)	(37.723.020)

25. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Personel giderleri	25.727.032	24.432.665
Danışmanlık giderleri	24.111.043	7.895.538
Reklam giderleri	11.300.289	913.005
Seyahat ve temsil giderleri	4.933.425	1.324.888
Bağış ve yardımlar	4.807.100	28
Vergi, resim ve harç giderleri	2.157.384	411.308
Operasyonel kiralama giderleri	2.081.426	870.887
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.283.392	823.792
Amortisman giderleri	427.570	413.020
İtfa payı giderleri	58.770	55.364
Diğer	1.746.847	1.318.261
Toplam	78.634.278	38.458.756

Personel giderleri

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Maaşlar ve ücretler	20.022.356	19.642.324
SSK işveren payı	2.835.371	2.461.159
Kıdem tazminatı gideri	912.125	1.123.361
Diğer	1.957.180	1.205.821
Toplam	25.727.032	24.432.665

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net (Not 11)	494.548.865	-
Maddi duran varlık satış karı	-	1.010.551
Diğer	1.754.080	7.461.913
Toplam	496.302.945	8.472.464

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Kur farkı giderleri	1.669.345	1.547.661
Değer düşüklüğü	97.701	394.223
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı, net (Not 11)	-	2.585.686
Diğer	10.431.762	1.755.325
Toplam	12.198.808	6.282.895

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Pazarlıklı satın alım kazancı (Not 3)	53.650.105	-
Menkul kıymet satış karları (Not 6)	5.000.099	-
Toplam	58.650.204	-

28. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (Not 8)	105.613.137	727.993.001
Faiz gelirleri	19.041.378	22.282.360
Toplam	124.654.515	750.275.361

29. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Kur farkı gideri	2.039.436.774	945.208.256
Faiz giderleri	787.224.846	530.099.778
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (Not 8)	448.293.001	-
Diğer	1.851.119	1.559.119
Toplam	3.276.805.740	1.476.867.153

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmayacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un Türkiye'de mukim bağlı ortaklıkları için kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ancak,

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Özel hesap dönemine tabi olan kurumların 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarının vergi hesaplamasında yürürlükte olacaktır. Dolayısıyla ilgili şirketlere ait vergi hesaplamalarında raporlama dönemi itibarıyla vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının KKTC'deki ve Rusya'daki vergi oranları sırasıyla %23,5 ve %20'dir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderinin bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Dönem vergi gideri	(4.751.567)	(4.023.802)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	142.198.076	(179.026.700)
Toplam	137.446.509	(183.050.502)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 OCAK - 31 ARALIK 2023	(%)	1 OCAK - 31 ARALIK 2022
Vergi öncesi kar		593.715.573		1.547.254.595
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(25)	(148.428.893)	(23)	(355.868.557)
Vergiden muaf gelirler ⁽¹⁾		238.298.976		96.453.614
Kanunen kabul edilmeyen giderler		(21.979.080)		(26.937.634)
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifli yaratılmayan vergi zararı		(53.324.736)		(17.976.684)
Özkaynak metoduyla değerlendirilen yatırımların zararlarındaki payların etkisi		20.136.258		51.122.536
Yasal vergi oranındaki değişim etkisi		(157.726.127)		50.027.550
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi		25.967.298		(12.898.889)
Yasal mali tablolardaki enflasyon muhasebesi düzeltmelerinden doğan ertelenmiş vergi etkisi		302.159.420		-
Matrah artırımları		(1.819.694)		-
Parasal kayıp		(65.836.913)		33.027.562
Vergi geliri		137.446.509		(183.050.502)

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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(1.580.451.811)	(1.268.345.455)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	142.198.076	(179.026.700)
Yabancı para çevrim etkisi	35.995.595	63.970.916
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık etkisi (Not 21)	573.046.372	-
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	(220.083.960)	(197.050.572)
31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(1.049.295.728)	(1.580.451.811)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	ERTELENMİŞ VERGİ VARLIKLARI		ERTELENMİŞ VERGİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ		VERGİ NET	
	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	-	12.628.430	-	-	-	12.628.430
Yatırım amaçlı g.menkuller	-	-	(1.107.002.389)	(1.518.822.675)	(1.107.002.389)	(1.518.822.675)
Birikmiş zararlar	50.685.728	111.303.029	-	-	50.685.728	111.303.029
Türev varlıklar	-	-	-	(177.027.730)	-	(177.027.730)
Diğer	14.491.518	307.379	(7.470.585)	(8.840.244)	7.020.933	(8.532.865)
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	65.177.246	124.238.838	(1.114.472.974)	(1.704.690.649)	(1.049.295.728)	(1.580.451.811)
Netleştirme	(39.021.038)	(86.139.202)	39.021.038	86.139.202	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	26.156.208	38.099.636	(1.075.451.936)	(1.618.551.447)	(1.049.295.728)	(1.580.451.811)

(1) Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden sahip olduğu %100 oranındaki teşvik üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlığıdır.

Ertelenmiş vergi varlığı hesaplamasında kayda alınmış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
2023	29.320	-
2024	56.928	-
2025	67.931	67.956.690
2026	45.203.438	209.957.148
2027	-	58.432.779
2028	61.107.378	-
Vadesiz ^(*)	120.347.396	190.498.186
Toplam	226.812.391	526.844.803

(*) Rusya'da mukim şirketlere ait geçmiş yıl zararlarının ilgili ülke mevzuatına göre vadesi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un gelecekteki karlarından kullanılabilir 226.812.391 TL (31 Aralık 2022: 526.844.803 TL) mali zararı bulunmakta olup, 50.685.728 TL ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2022: 111.303.029 TL). 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan 371.939.067 TL tutarında mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 298.753.424 TL).

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç/(kayıp) tutarı, dönem karının/(zararının), Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(kaybın), 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 OCAK- 31 ARALIK 2023	1 OCAK- 31 ARALIK 2022
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye arttırımı	2.590.703.214	-
Dönem sonu	3.890.703.214	1.300.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı (*)	1.464.278.274	1.300.000.000
Dönem karı	726.414.047	1.332.820.424
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,50	1,03
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,50	1,03

(*) Hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 27 Nisan 2023 tarihinden başlayarak 30.000.000 adet nominal hisse geri alımı gerçekleştirmiş (31 Aralık 2022: Yoktur) olup söz konusu payların tamamı 8 Ağustos 2023 tarihinde satılmıştır. Geri alınan payların etkisi hisselerin ağırlık ortalama sayısı hesabında düşülerek dikkate alınmıştır.

32. 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 değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

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

Finansal varlıklar

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

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

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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

32. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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 2023	KREDİLER VE ALACAKLAR (NAKİT VE NAKİT BENZ. DAHİL)	ETKİN FAİZ YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN FİN. YÜK	DEFTER DEĞERİ	GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ	NOT
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	2.175.365.088	-	2.175.365.088	2.175.365.088	6
İlişkili taraflardan tic. alacaklar	11.414.889	-	11.414.889	11.414.889	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	228.935.666	-	228.935.666	228.935.666	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.324.111	-	1.324.111	1.324.111	10
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	4.993.608.730	4.993.608.730	4.993.608.730	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	41.022.484	41.022.484	41.022.484	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	17.769.151	17.769.151	17.769.151	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	792.930.205	792.930.205	792.930.205	10
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	53.988.085	53.988.085	53.988.085	10
31 Aralık 2022					
Finansal Varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	192.028.931	-	192.028.931	192.028.931	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8.902.996	-	8.902.996	8.902.996	9
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	199.074.727	-	199.074.727	199.074.727	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	259.003.153	-	259.003.153	259.003.153	10
Türev araçlar	958.546.902	-	958.546.902	958.546.902	8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	4.538.314.818	4.538.314.818	4.538.314.818	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	18.478.691	18.478.691	18.478.691	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	7.786.518	7.786.518	7.786.518	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	1.254.137.478	1.254.137.478	1.254.137.478	10
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	33.363.055	33.363.055	33.363.055	10

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 11). 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili dönemlere ait yatırımlar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını da içermektedir.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

32. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

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

GERÇEĞE UYGUN DEĞER SEVİYESİ			
31 Aralık 2023	1. SEVİYE TL	2. SEVİYE TL	3. SEVİYE TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	11.483.246.178
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Proje)	-	-	1.281.433.597
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	1.100.000.000	-
GERÇEĞE UYGUN DEĞER SEVİYESİ			
31 Aralık 2022	1. SEVİYE TL	2. SEVİYE TL	3. SEVİYE TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	9.858.400.458
Arsalar	-	762.335.000	-

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 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022	DEĞERLEME YÖNTEMİ	GÖZLEM- LENEMEYEN ÖNEMLİ GİRDİLER	AĞIRLIKLİ ORT. TUTAR 31 ARA.2023	AĞIRLIKLİ ORT. TUTAR 31 ARA. 2022
				* Oda ücreti (günlük) - Avro	74	61
				* Villa ücreti (günlük) – Avro	730	730
Otel			İndirgenmiş	* Doluluk oranı (*)	%74	%75
Seviye 3	12.888.881.714	15.013.796.376	nakit akış			
Yurt			İndirgenmiş	*Toplam		
Seviye 3	748.040.000	1.047.840.421	nakit akış	yatak sayısı	7.232	7.232
				* Kiralanabilir		
Ofis			İndirgenmiş	alan/m ²	4.637	4.637
Seviye 3	146.441.324	182.337.366	nakit akış	* Doluluk oranı	%97	%97
Söğütlüçeşme P.			İndirgenmiş	* Kiralanabilir		
Seviye 3	1.836.230.000	-	nakit akış	alan/m ²	14.559	-
				* Doluluk O. (**)	%76	-
Fabrika Binası			İndirgenmiş			
Seviye 3	100.031.878	-	nakit akış			
Arsa			Emsal	-	-	-
Seviye 2	1.230.000.000	1.256.121.628	Karşılaştırma	-	-	-

(*) Bodrum Loft hariç verilerdir. 31 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda Bodrum Loft'un yıl içerisinde operasyonda olduğu yaklaşık 6 aylık sezon dönemi için ortalama doluluk oranı %95 (31 Aralık 2022: %94) olarak takdir edilmiştir.

(**) Açılış yılı dahil 5 yıllık ortalama doluluk oranıdır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

32. 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:

31 ARALIK 2023	DUYARLILIK ANALİZİ	ARTARSA GERÇEĞE UYGUN DEĞER ÜZERİNDEKİ KAR/(ZARAR) ETKİSİ (TL)	AZALIRSA GERÇEĞE UYGUN DEĞER ÜZERİNDEKİ KAR/(ZARAR) ETKİSİ (TL)
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(-61.106.604)	495.685.621
Oda ücreti	1 Avro	140.111.175	(140.579.816)
Doluluk oranı	%1	145.258.211	(144.932.472)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(2.398.374)	2.464.041
Doluluk oranı	%1	1.620.584	(1.620.584)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(20.819.614)	21.740.387
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(67.427.973)	74.594.231
Oda Ücreti	%10	125.735.254	(114.334.389)
Doluluk oranı	%1	13.029.560	(13.029.560)
Söğütlüçeşme projesi			
İskonto oranı	%0,5	(80.679.171)	85.805.540
Birim ünite kira değeri	%10	203.460.000	(203.450.000)
Doluluk oranı	%1	21.270.000	(21.260.000)
31 ARALIK 2022	DUYARLILIK ANALİZİ	ARTARSA GERÇEĞE UYGUN DEĞER ÜZERİNDEKİ KAR/(ZARAR) ETKİSİ (TL)	AZALIRSA GERÇEĞE UYGUN DEĞER ÜZERİNDEKİ KAR/(ZARAR) ETKİSİ (TL)
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(550.798.412)	592.760.313
Oda ücreti	1 Avro	175.359.775	(175.621.531)
Doluluk oranı	%1	163.900.925	(163.669.973)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(2.152.959)	2.181.757
Doluluk oranı	%1	2.173.457	(2.185.851)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(30.933.331)	32.520.720
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(67.336.999)	74.563.409
Oda Ücreti	%10	125.476.749	(125.148.276)
Doluluk oranı	%1	13.138.927	(12.810.453)

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

Grup'un risk yönetimi vizyonu, Grup'un amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemler yaklaşımı 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.

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

(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).

(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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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 likidite 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.

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

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 öngörülemez olan 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.

(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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

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 belirle-
mekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Toplam yükümlülükler	7.597.501.256	7.478.773.553
Hazır değerler ^(*)	(2.175.365.088)	(222.469.260)
Net yükümlülük	5.422.136.168	7.256.304.293
Özkaynaklar	15.782.944.378	13.032.916.226
Toplam kaynak	21.205.080.546	20.289.220.519
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%26	%36

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu kısa vadeli finansal yatırımları da içermektedir (31 Aralık 2023: Yoktur).

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

33.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

ALACAKLAR						
		TİC. ALACAKLAR		DİĞER ALACAKLAR		
31 ARALIK 2023	İLİŞKİLİ TARAF	DİĞER TARAF	İLİŞKİLİ TARAF	DİĞER BANKALARDAKİ MEVDUAT ^(*)	DİĞER	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	11.414.889	548.571.783	-	1.324.111	2.044.658.088	130.519.816
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	11.414.889	228.935.666	-	1.324.111	2.044.658.088	130.519.816
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	396.852	-	-	213.866	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(396.852)	-	-	(213.866)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar ^(**)	-	319.636.117	-	-	-	-

(*) Konsolide mali tablolarda yer alan finansal yatırımları da içermektedir.

(**) Grup'un Merit Park Otel işletmecisinden aldığı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 9.812.645 Avro tutarındaki teminat çeklerinin TL karşılığıdır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

33.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

	ALACAKLAR					
	TİC. ALACAKLAR		DİĞER ALACAKLAR		BANKALARDAKİ MEVDUAT (*)	DİĞER
31 ARALIK 2022	İLİŞKİLİ TARAF	DİĞER TARAF	İLİŞKİLİ TARAF	DİĞER TARAF		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	8.902.996	511.124.234	-259.003.153	222.348.935		-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	8.902.996	199.074.727	-259.003.153	222.348.935		-
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	344.898	-	461.852	6.345	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(344.898)	-	(461.852)	(6.345)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar (**)	-	312.049.507	-	-	-	-

(*) Konsolide mali tablolarda yer alan finansal yatırımları da içermektedir.

(**) Grup'un Merit Park Otel işletmecisinden aldığı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 9.500.000 Avro tutarındaki teminat çekinin TL karşılığıdır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

33.2. 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 2023									
SÖZLEŞME UYARINCA VADELERİ	DEFTER DEĞERİ	SÖZLEŞME UYARINCA NAKİT ÇIKIŞLAR TOPLAMI (I)+(II)+(III)+(IV)				3 AYDAN KISA (I)	3-12 AY ARASI (II)	1-5 YIL ARASI (III)	5 YILDAN UZUN (IV)
Türev olmayan fin. yükümlülükler									
Finansal borçlanmalar	4.993.608.730	8.120.304.878	263.059.570	505.797.996	3.453.764.470	3.897.682.842			
Ticari borçlar	58.791.635	58.791.635	58.791.635	-	-	-			
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	846.918.290	846.918.289	846.918.289	-	-	-			
31 Aralık 2022									
SÖZLEŞME UYARINCA VADELERİ	DEFTER DEĞERİ	SÖZLEŞME UYARINCA NAKİT ÇIKIŞLAR TOPLAMI (I)+(II)+(III)+(IV)				3 AYDAN KISA (I)	3-12 AY ARASI (II)	1-5 YIL ARASI (III)	5 YILDAN UZUN (IV)
Türev olmayan fin. yükümlülükler									
Finansal borçlanmalar	4.538.314.818	7.757.079.210	199.343.839	359.515.762	2.382.855.109	4.815.364.500			
Ticari borçlar	26.265.209	26.265.209	18.282.265	-	4.434.968	3.547.976			
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	1.287.500.533	1.287.500.533	35.718.195	-	1.251.782.338	-			

Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

33.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

ORJİNAL PARA BİRİMİNE GÖRE TUTARLAR						
31 ARALIK 2023	TL KARŞILIĞI (FONKSİYONEL PARA BİRİMİ)	ABD DOLARI	İNGİLİZ AVRO	STERLİNİ	RUBLE	
DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU						
1 Ticari alacaklar	63.103.365	-	610.505	-	131.731.405	
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	955.965.516	31.546.317	214.197	45	61.937.868	
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	
3 Diğer	2.070.236	-	-	-	6.310.390	
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	1.021.139.117	31.546.317	824.702	45	199.979.663	
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	
6a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-	
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	
7 Diğer	-	-	-	-	-	
8 Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	
9 Toplam varlıklar (4+8)	1.021.139.117	31.546.317	824.702	45	199.979.663	
10 Ticari borçlar	912.254	5.612	22.618	-	26.388	
11 Finansal yükümlülükler	546.028.739	1.805.966	13.369.726	-	172.158.079	
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	792.918.168	26.886.511	-	-	-	
12b Parasal olmayan diğer yük.	9.583.352	-	-	-	29.211.496	
13 Kısa vadeli yük. (10+11+12)	1.349.442.513	28.698.089	13.392.344	-	201.395.963	
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-	
15 Finansal yükümlülükler	4.244.321.400	24.275.507	88.090.050	-	1.992.873.658	
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	
16b Parasal olmayan diğer yük.	-	-	-	-	-	
17 Uzun vadeli yük. (14+15+16)	4.244.321.400	24.275.507	88.090.050	-	1.992.873.658	
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	5.593.763.913	52.973.596	101.482.394	-	2.194.269.621	
19 Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) poz.(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) poz. (9-18+19)	(4.572.624.796)	(21.427.279)	(100.657.692)	45(1.994.289.958)		
21 Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) poz. (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(4.565.111.680)	(21.427.279)	(100.657.692)	45(1.971.388.852)		
22 Döviz hedge'i için kullanılan fin. araçları top. gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-	
23 Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-	
24 Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-	

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

33.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (Devamı)

ORJİNAL PARA BİRİMİNE GÖRE TUTARLAR						
31 ARALIK 2022		TL KARŞILIĞI (FONKSİYONEL PARA BİRİMİ*)		İNGİLİZ AVRO STERLİNİ		RUBLE
DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU		ABD DOLARI				
1	Ticari alacaklar	38.240.127	-	227.324	-	70.197.831
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa banka hesapları dahil)	178.207.772	32.374	4.467.885	45	69.462.150
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	9.850.535	-	-	-	22.470.444
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	226.298.434	32.374	4.695.209	45	162.130.425
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	332.203.125	-	10.113.554	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	285.169.432	-	8.681.666	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	617.372.557	-	18.795.220	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	843.670.991	32.374	23.490.429	45	162.130.425
10	Ticari borçlar	229.957	775	5.750	-	38.381
11	Finansal yükümlülükler	274.595.758	140.314	6.484.453	-	129.761.446
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yük.	6.485.421	-	-	-	14.794.148
13	Kısa vadeli yük. (10+11+12)	281.311.136	141.089	6.490.203	-	144.593.975
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	3.083.226.153	1.165.645	62.003.971	-	2.296.916.670
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yük.	1.251.782.336	40.556.348	-	-	-
17	Uzun vadeli yük. (14+15+16)	4.335.008.489	41.721.993	62.003.971	-	2.296.916.670
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	4.616.319.625	41.863.082	68.494.174	-	2.441.510.645
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) poz. (9-18+19)	(3.772.648.634)	(41.830.708)	(45.003.745)	45(2.279.380.220)	
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(2.809.400.844)	(1.274.360)	(53.685.411)	45(2.287.056.516)	
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları top. gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

(*) Tabloda yer alan ilgili tutarların TL karşılıkları, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

33.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2023:

	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	KAR / (ZARAR) YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	ÖZKAYNAK YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(126.718.685)	126.718.685	(126.718.685)	126.718.685
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(126.718.685)	126.718.685	(126.718.685)	126.718.685
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(656.954.122)	656.954.122	(656.954.122)	656.954.122
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(656.954.122)	656.954.122	(656.954.122)	656.954.122
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	337	(337)	(130.852.144)	130.852.144
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	337	(337)	(130.852.144)	130.852.144
TOPLAM (3+6+9)	(783.672.470)	783.672.470	(914.524.951)	914.524.951

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

33.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2022:	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	KAR / (ZARAR) YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	ÖZKAYNAK YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(258.223.522)	258.223.522	(258.223.522)	258.223.522
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(258.223.522)	258.223.522	(258.223.522)	258.223.522
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(296.460.785)	296.460.785	(296.460.785)	296.460.785
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(296.460.785)	296.460.785	(296.460.785)	296.460.785
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	333	(333)	(199.845.429)	199.845.429
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	333	(333)	(199.845.429)	199.845.429
TOPLAM (3+6+9)	(554.683.974)	554.683.974	(754.529.736)	754.529.736

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

33.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	1.912.050.093	73.898.839
Finansal yükümlülükler	1.579.667.706	1.579.667.706
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	130.519.816	-
Finansal yükümlülükler	3.309.859.001	2.837.065.044

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). 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için %77, Akfen Karaköy için %75 olmuştur. Faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde kapatılmıştır.

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 euribor faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/ (zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un euribor faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır.

EURİBOR

	ARTIŞ/ (AZALIŞ)	VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR) VE ÖZKAYNAK ETKİSİ
31 Aralık 2023	(0,01%)	1.304.181
	0,01%	(1.304.181)

EURİBOR

	ARTIŞ/ (AZALIŞ)	VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR) VE ÖZKAYNAK ETKİSİ
31 Aralık 2022	(0,01%)	374.211
	0,01%	(374.211)

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

34. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, 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 ARALIK 2023	1 OCAK - 31 ARALIK 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.050.000	658.846
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	270.000	60.382
	1.320.000	719.228

35. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 6.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, çıkarılmış sermayesinin 1.300.000.000 TL'den 3.900.000.000 TL'ye artırılması işlemleri tamamlanmış olup, esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 9 Şubat 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

17 Ocak 2024 tarihinde, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait olan tüm hisselerin devirleri, 73.000.000 USD+ Değişken bedeli karşılığında tamamlanmış olup devir bedelleri tahsil edilerek finansal duran varlık satış işlemi sonuçlandırılmıştır.

Şirket'in 1 Nisan 2024 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında; 2020-2024 yılları için geçerli olan 6.500.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerliliğinin işbu yıl sonu itibarıyla sona ereceği dikkate alınarak, kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresi ile tutarının yeniden belirlenmesine karar verilmiştir. Bu çerçevede; Yönetim Kurulu tarafından,

1. Şirket'in mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılarak 2024-2028 yılları için 50.000.000.000 TL olarak belirlenmesine,
2. Bu kapsamda, Şirket'in esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadil edilmesine,
3. Gerekli izinlerin alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunulmasına ve diğer yasal prosedürlerin yerine getirilmesine karar verilmiştir

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmayacak şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

KONSOLİDE OLMAYAN (BİREYSEL) FİNANSAL TABLO ANA HESAP KALEMLER

	İLGİLİ DÜZENLEME	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.133.395.045	150.856.600
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	9.277.426.137	8.425.131.851
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.648.355.086	3.020.541.847
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		284.117.292	500.685.289
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	15.343.293.560	12.097.215.587
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.829.315.368	1.826.915.711
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	52.292.977	83.495.264
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	792.930.205	1.251.782.338
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	12.446.599.436	8.885.225.053
Diğer kaynaklar		222.155.574	49.797.221
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	15.343.293.560	12.097.215.587

KONSOLİDE OLMAYAN (BİREYSEL) DİĞER FİNANSAL BİLGİLER

	İLGİLİ DÜZENLEME	31 ARALIK 2023	31 ARALIK 2022
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)	2.002.803.047	150.773.960
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 Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	1.209.199.066	1.469.455.009
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)	1.981.574.117	150.902.100

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde
31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

PORTFÖY SINIRLAMALARI	İLGİLİ DÜZENLEME	CARİ DÖNEM	ÖNCEKİ DÖNEM	ASGARİ / AZAMİ 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)	%60,47	%69,65	>%5
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%37,68	%26,22	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%23,78	%24,97	<%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	%32,00	%38,04	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı ^(*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%13,05	%1,25	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı ^(*)	III-48.1. Md. 22 / (l)	%12,91	%1,25	<%10

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu sınırlamadaki aşım, Şirket'in Aralık 2023 tarihinde gerçekleşen bedelli sermaye artırımına ilişkin nakit girişlerinden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdellemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolara ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 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 (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan 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.

Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1/1/2023-31/12/2023 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 16 Nisan 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un 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 Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grup'un 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 Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

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 Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdellemelerin, Grup'un 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, SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdellemelerin konsolide finansal tablo- larla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

H.Nesrin Tuncer, SMMM
Sorumlu Denetçi
16 Nisan 2024
İstanbul, Türkiye

Kısaltmalar

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
BM SKA	BM Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları
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

İLETİŞİM

Akfen GYO A.Ş

Adres: Büyükdere Cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8
Levent 34394 İstanbul / Türkiye

www.akfengyo.com.tr

Telefon: +90 212 371 87 00

Fax: +90 212 279 62 62

E posta info@akfengyo.com.tr

