

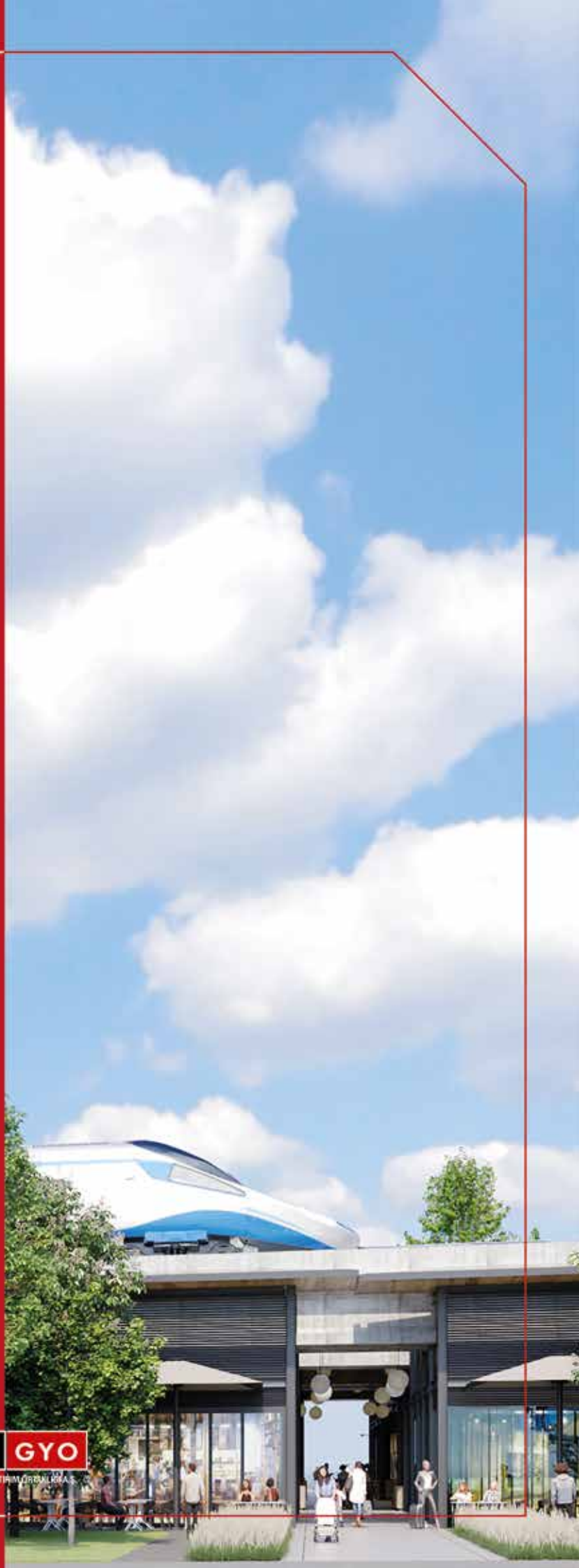
# AK FEN GYO

Faaliyet Raporu

# 2022



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



01

02

03

04

ibis HOTEL

**Genel Bakış****5****Yönetim****21****Sektör****Değerlendirmesi****31****Akfen GYO****Portföyü****36**

Akfen GYO'ya Genel Bakış	6
Akfen Gayrimenkul Portföy Tablosu	7
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	8
Bağlı Ortaklıklar/İştirakler	9
Kilometre Taşları	10
2022 Yılı Gelişmeleri	12
Finansal Dönüm Noktaları	14
Akfen GYO Başarıları	15
Misyon, Vizyon ve Strateji	16
Organizasyon Yapısı	18
Operasyon Haritası	19
Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları	20

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

GSYİH	32
GYO Sektörü	33
Turizm Sektörü	35

Portföy Tablosu	37
Novotel ve Ibis Otel İstanbul	38
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	39
Novotel İstanbul Bosphorus	40
Ibis Otel Tuzla	41
Ibis Otel Bursa	42
Ibis Otel Alsancak	43
Ibis Otel Eskişehir	44
Ibis Otel Ankara Airport	45
Ibis Otel Adana	46
Novotel Trabzon	47
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	48
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	49
Merit Park Otel Girne	50
Ibis Otel Moskova	51
Ibis Otel Kaliningrad	52
Ibis Otel Yaroslavl	53
Ibis Otel Samara	54
Samara Ofis	55
Bodrum Loft	56
Isparta Öğrenci Yurdu	57
Kütahya Öğrenci Yurdu	58
Söğütlüçeşme Projesi	59
Yalıkavak Projesi	60
Kıyıkışlacık Projesi	61

ibis HOTEL

50

60

70

80

## Finansal Gelişim

62

Özet Finansal Bilgiler	63
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	64
Kira Gelirleri	65
Toplam Finansal Borç	66
İlişkili Taraf Bakiyeleri	66
Bağlı Ortaklık Alımı	67
Operasyonel ve Finansal Performans	68
Accor Otel Operasyonel Verileri	69
Hisse Performansı	70
Portföy Sınırlamaları	71

## Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

73

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	74
Pay Sahipleri	76
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	79
Menfaat Sahipleri	80
Yönetim Kurulu	82

## Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu

94

Genel Müdür Mesajı	96
Akfen GYO ve Sürdürülebilirlik Yönetiminde Sürdürülebilirlik	97
Uyumlulukta Sürdürülebilirlik	105
Faaliyette Sürdürülebilirlik	114
Sosyal Sürdürülebilirlik	123
EK-Performans Göstergeleri	130
	132

## Finansal Tablolar

146

Bağımsız Denetçi Raporu	149
Konsolide Finansal Durum Tablosu	153
Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	155
Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu	156
Konsolide Nakit Akış Tablosu	157
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	158
Riskin Erken Saptanması ve Komitesi Hk. Denetçi Raporu	231
Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu	233
Kısaltmalar	235



# 1

## GENEL BAKIŞ

- Kısaca Akfen GYO
- Akfen GYO Portföy
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- İştirakler
- Kilometre Taşları
- 2022 Yılı Gelişmeleri
- Finansal Dönüm Noktaları
- Akfen GYO Başarıları
- Misyon, Vizyon ve Strateji
- Organizasyon Şeması
- Operasyon Haritası
- Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları

# Akfen GYO'ya Genel Bakış

## AKFEN GYO'NUN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ 10 MİLYAR TL'Yİ AŞTI

Akfen GYO, sektörde öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" projesiyle 2007'den itibaren 14 yılda 21 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt ve 1 ofis binasından oluşan portföye ulaştı. Böylece Akfen GYO, başta Accor uzmanlığı ile Türkiye'nin başlıca otel yatırımcılarından biri haline gelmiştir. 1997'de Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ünvanıyla faaliyete geçen şirket, 2006'da gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür.

11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul AŞ.'nde (BIST) işlem görmeye devam ediyor. 2022 yılı sonu fiili dolaşım oranı %44,55 seviyesindedir. 2022 yılı sonunda Akfen GYO hisse kapanış fiyatı 5,28 TL, (Kapanış piyasa değeri:6,85 milyar TL/367 milyon ABD\$) olmuştur. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup 2022 yılında BIST100'e girmiş ve 2023 yılında SPK'nın 1. grup şirketleri arasında yer almaya 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 Grubu'na uzun dönemli kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde ayrıca Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde (KKTC) bulunan Merit Park Otel ve Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun sahip olduğu 21 otelin toplam oda sayısı 3.720'dir. Otel portföyü haricinde Rusya'da bir ofis binası, Türkiye'de toplam 13 bloktan oluşan iki yurt kompleksi yatırımı bulunan Akfen GYO'nun İstanbul Söğütlüçeşme'de ticari, Bodrum Yalıkavak'ta villa ve Milas Kıyıkışlacık'ta turistik olmak üzere devam eden üç projesi bulunmaktadır. Akfen GYO'nun toplam gayrimenkul portföy değeri 2022 yıl sonu itibarıyla yaklaşık 600 milyon Euro'ya ulaşmıştır.

### Stratejik Ortaklıklar ve Uzun Dönemli Kiralamalar

Dünyanın başlıca otel zincirlerinden 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 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 KKTC'deki 5 yıldızlı oteli Net Holding A.Ş. bağlı ortaklığı olan Merit Kıbrıs Turizm Ltd., Bodrum Loft tatil köyü Akfen Turizm, yurt kompleksleri ise Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü ("KYK") tarafından işletilmektedir.

# Akfen Gayrimenkul Portföyü

## Oteller

Lokasyon	Adet	İşletmeci	Portföy Değeri (milyon Euro)
Türkiye	15	Accor	248,0
Rusya	4	Accor	71,2
KKTC (Girne Merit Park)	1	Merit Kıbrıs Turizm	99,0

## Tatil Köyü

Lokasyon	Adet	İşletmeci	Portföy Değeri (milyon Euro)
Türkiye (Bodrum Loft)	1	Akfen Turizm	38,1

## Öğrenci Yurdu

Lokasyon	Adet	İşletmeci	Portföy Değeri (milyon Euro)
Türkiye (Isparta ve Kütahya Ö.Y.)	2	Kredi Yurtlar K.	31,9

## Diğer

Lokasyon	Adet	Operasyon	Portföy Değeri (milyon Euro)
Türkiye (Söğütlüçeşme, Yalıkavak, Kıyıkışlacık)	3	Yapım aşamasında	96,4
Rusya (Samara Ofis)	1	Kurumsal Kiralama	5,5

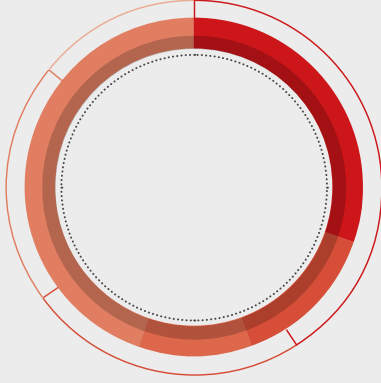
Akfen GYO Toplam  
Gayrimenkul Varlığı

590,2 milyon Euro

Akfen GYO  
Net Aktif Değeri

408,5 milyon Euro

# Sermaye/Ortaklık Yapısı



İsim/Ünvan	Hisse Tutarı (TL)	Payı (%)
■ Hamdi Akın	397.127.739	30,55
■ Akfen Holding	181.238.585	13,94
■ Akfen International Holding B.V.	142.479.136	10,96
■ Fiili Dolaşım	578.990.402	44,54
Diğer	164.138	0,01
<b>Toplam</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>100</b>

31 Aralık 2022 itibarıyla hissedarların dağılımı

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

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.



# Bağlı Ortaklıklar/İştirakler

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile İlişkinin Niteliği
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	200.000.000	200.000.000	TL	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnşaat A.Ş. *	Gayrimenkul yatırımı yapmak	121.000.000	24.079.312	TL	%19,9	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Akfen İnşaat Tur. ve Tic. A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş. Adi Ortaklığı	Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı konut inşaat işi	10.000	9.900	TL	%99	Bağlı Ortaklık
Yaroslavl Otel Invest Ltd.**	Rusya'da Yaroslavl şehrinde otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Samstroykom Ltd.**	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Volgastroikom Ltd.**	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi	5.000.000	4.808.303	Ruble	%96,17	Bağlı Ortaklık
KaliningradInvest Ltd.**	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Severnyi Avtovokzal Ltd.**	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek	136.709.700	136.709.700	Ruble	%100	Bağlı Ortaklık
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	TCDD ile imzalanan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralınması işi ve şirketin esas sözleşmesindeki işleri yapmak	6.000.000	3.060.000	TRY	%51	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım
Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş.	Turizm yatırımları yapmak ve işletmek	3.000.000	3.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık

\* Akfen Karaköy'ün toplam sermayesinin %19,90'ı Akfen GYO'ya, %71,57'si Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'ye (Akfen GT) aittir.

\*\* Grup'un Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %91,47'dir.

# Kilometre Taşları

## 2005

- Akfen Holding ve Accor S.A. arasında işbirliği kuruldu.

## 2006

- SPK onayının ardından Aksel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü.

## 2007

- Goldman Sachs, Akfen GYO'ya azınlık hissesi olarak ortak oldu.
- Novotel İstanbul (208 oda)
- Ibis Otel İstanbul (228 oda)
- Ibis Otel Eskişehir (108 oda)
- Merit Park Otel (286 oda)

## 2008

- Novotel Trabzon (200 oda)

## 2010

- Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye çıkarıldı.
- Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46 oranındaki hisseyi geri satın aldı.
- Novotel Gaziantep (92 oda)
- Ibis Otel Gaziantep (177 oda)
- Novotel Kayseri (96 oda)
- Ibis Otel Kayseri (160 oda)
- Ibis O. Bursa (200 oda)

## 2011

- Akfen GYO, Borsa İstanbul'da AKFGY koduyla halka arz edildi.
- Şirket, ödenmiş sermayesini Mayıs 2011'de gerçekleşen halka arzla 138 milyon TL'den 184 milyon TL'ye yükseltti.
- Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.
- Ibis Otel Yaroslavl (177 oda)

## 2012

- Ibis Otel Samara (204 oda)
- Samara Ofis (4.637 m2)
- Ibis Otel Adana (165 oda)

## 2013

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

## 2014

- Ibis Otel Ankara Airport (147 oda)

## 2015

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

## 2016

Novotel İstanbul Bosphorus  
(200 oda)

## 2017

- Şirketin %2,3'üne tekabül eden pay şirket tarafından borsada geri alındı.
- Bulvar Loft, Akfen İnşaat'tan devralındı.
- Ibis Otel Tuzla (200 oda)

## 2018

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

## 2019

- Bulvar Loft Projesi'nin toptan satışı gerçekleşti. Projeden 380 milyon TL gelir elde edildi.
- Yıl içinde yapılan geri alımlarla geri alınan payların şirketin sermayesine oranı %3,39'a ulaştı.

## 2020

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

## 2021

- 238 milyon TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil paya dönüştürülerek itfa edildi.
- 450 milyon TL'lik tahsisli sermaye artışı ile 62,5 milyon Euro değerindeki 3 yeni varlık (İsparta Öğrenci Yurdu, Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft) 53 milyon Euro'ya satın alındı.
- Accor ile 19 otelin kira sözleşmeleri revize edilerek yaklaşık %15'lik kira artışı sağlandı.
- 177,7 milyon Euro'luk finansal borç 10 yıl vadeli refinanse edildi.
- 55 milyon Euro'luk 3. sermaye artışı sonrası finansal borç 132 milyon Euro'ya düşürüldü.
- JCR'dan BBB notu alındı.
- Söğütluçeşme Projesi'nin sahibi Fıratcan İnşaat'a 6,2 milyon Euro bedelle %51 oranında 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.

# 2022 Yılı Gelişmeleri

## ŞUBAT/ MART

### SERMAYE TAVANI YÜKSELTİLDİ

**27 ŞUBAT:** Şirket'in 1 milyon TL olan kayıtlı sermaye tavanı 27 Ocak 2022 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında onaylanarak 6,5 milyon TL'ye çıkarılmıştır.

### ACCOR'DAN RUSYA KARARI

**10 MART:** Ukrayna Rusya Savaşı nedeniyle Accor Grubu, Rusya'daki büyüme ve yeni otel açma operasyonlarını askıya almıştır. Ancak Accor, Akfen GYO'ya ait olan dört otelde faaliyetlerini sürdürmüş, Samara Ofis'teki kiracılar da çalışmaya devam etmiştir.

## MAYIS

### AKIN'DAN HİSSE SATIŞI

**31 MAYIS:** Şirket'in büyük ortağı Hamdi Akin, Akfen GYO şirketinde sahip olduğu hisselerden, Şirket paylarının %10,29'una karşılık gelen toplam 133.707.223 adet pay satışı gerçekleştirerek Şirket'in halka açıklık oranını %24,5'e çıkartmıştır.

## EYLÜL

### YALIKAVAK'TA ARSA ALIMI

**14 EYLÜL:** Muğla, Bodrum Yalıkavak'ta, 22.197 m<sup>2</sup> arsa 365 milyon TL bedelle tüm ruhsat ve izinleri hazır olarak nakden satın alınmıştır. Arsa için Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş ile müteahhitlik sözleşmesi imzalanmıştır.

### PAY GERİ ALIM PROGRAMI SONLANDIRILDI

**29 EYLÜL:** Akfen GYO Olağanüstü Genel Kurul onayı ile pay geri alım programını sonlandırmıştır.

## MART

### PENGUEN GIDA ARAZİSİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİ

**10 MART:** Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'nin (Penguen Gıda) Bursa Görükle'deki tesisi ile Gençoğlu Holding, Orhan Ümit Gençoğlu ve Turhan Gençoğlu'na ait toplamda 226.465 m<sup>2</sup>lik araziye sahip parsellerde şirketimiz tarafından konsept proje geliştirilecektir. Şirketimiz, Penguen Gıda ve Tabanlıoğlu Mimarlık arasında "Karma Kullanım Projesi Mimari Ön Konsept Tasarım Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmıştır.

## HAZİRAN

### DEĞERLEME SONUÇLARI

**30 HAZİRAN:** Şirket ve bağlı ortaklıkları portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlendirilmesi yapılmıştır. Değerleme sonrası portföydeki gayrimenkullerin değeri Euro bazında %14, TL bazında %36 artışla 488,1 milyon Euro'ya yükselmiştir (31.12.2021 428,5 milyon Euro).

## KASIM

### %20'LİK HİSSE SATIŞI

**11 KASIM:** 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 gerçekleştirilmiştir.

## NİSAN

### KREDİ NOTU YÜKSELTİLDİ

**21 NİSAN:** JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından Akfen GYO'nun geçen yıl BBB (iyi kredi kalitesi) olarak açıklanan uzun vadeli ulusal kurum kredi rating notu 2022 senesi için A-'ye (yüksek kredi kalitesi) yükseltilmiş ve yatırım yapılabilir seviyesi olarak iyileştirilmiştir.

## TEMMUZ

### AKFEN GYO BIST 100'DE

**1 TEMMUZ:** 1 Temmuz itibarıyla AKFGY hisse kodu ile Akfen GYO, BIST 100'de işlem görmeye başlamıştır.

## ARALIK

### KIYIKIŞLACIK'TA ARSA ALIMI

**29 ARALIK:** Akfen GYO Milas Kıyıkışlacık'ta 83.625 m<sup>2</sup>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.

**31 ARALIK:** Şirket ve bağlı ortaklıkları portföyünde bulunan gayrimenkullerin yapılan değerlendirilmesi sonrası portföydeki gayrimenkullerin değeri, geçen yıla göre Euro bazında %38 artışla 590,2 milyon Euro'ya yükselmiştir (31.12.2021 428,5 milyon Euro).



# Finansal Dönüm Noktaları

## Yabancı Ortaklık ve Ön Halka Arz

**%32,46**  
hisse satışı

**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

**36**  
milyon Euro

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

**26**  
milyon Euro

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

## Satışı Yapılan Proje

**380**  
milyon TL

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

## Sermaye Artırımı ve Yeni Portföy

**138**  
milyon TL

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

**46,7**  
milyon Euro

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

**450**  
milyon TL

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

**%51**

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

**%161**

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

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

**%44**

**Aralık 2021:** %44 bedelsiz sermaye artırımı tamamlandı.

## Kredi Kapama ve Refinansman

**220**  
milyon Euro

**2015:** Türkiye, Kıbrıs ve Rusya'daki mevcut yatırımları refinansman ve son 5 otelin finansmanı için Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 220 milyon Euro finansman sağlandı.

**178**  
milyon Euro

**Nisan 2021:** Credit Europe ve Fibabanka'nın mevcut 178 milyon Euro tutarındaki kredisi aynı vade ve 10 yıl vadeli olarak yeniden planlandı.

**55**  
milyon Euro

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

**3,1**  
milyon Euro

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

## Diğer Gelişmeler

**A-**

**Nisan 2022:** Daha önce BBB olan uzun vadeli kredi derecelendirme notu A-'ye yükseldi.

**354**  
milyon Euro

**Haziran 2022:** Yapılan yeniden değerlendirme ile portföydeki gayrimenkullerin değeri 488 milyon Euro, net aktif değer 354 milyon Euro olarak gerçekleşti.

**%90**

**Ekim 2022:** Artan performans net borç/FAVÖK çarpanını 5'e, toplam aktiflerindeki borç oranını 1/3'ün de altına düşürmüştür. 11 milyar TL'ye yaklaşan portföy değerinden elde edilen FAVÖK marjı ise %90'ı aşmıştır.

**28,9**  
milyon €

**Aralık 2022:** Operasyonları devam eden ve düzenli kira geliri elde edilen yaklaşık toplam 500 milyon Euro değerindeki 24 projeden 2021 yılında 17,7 milyon Euro gelir elde edilmiştir. 2022 yılında ise kira gelirleri euro bazında %63 artarak 28,9 milyon Euro'ya yükselmiştir.

**590,2**  
milyon €

**31 Aralık 2022:** Şirket ve bağlı ortaklıkları portföyünde bulunan gayrimenkullerin yapılan değerlemesi sonrası portföydeki gayrimenkullerin değeri, geçen yıla göre Euro bazında %38 artışla 590,2 milyon Euro'ya yükselmiştir (31.12.2021 428,5 milyon Euro).



# VİZYON

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

# MİSYON

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





# STRATEJİ



Azalan borç ve artan gelirle daha erken dönemde temettü dağıtımı



Ek finansman yükü getirmeyen yeni yatırımlarla gelir ve kârlılıkta büyüme



Az kârlı yatırımlardan çıkılarak daha kârlı ve sürdürülebilir 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 karlılıkla artan nakit fazlasıyla yeni yatırım yapma, temettü dağıtma ve kredilerini erken ödeyebilme potansiyeli



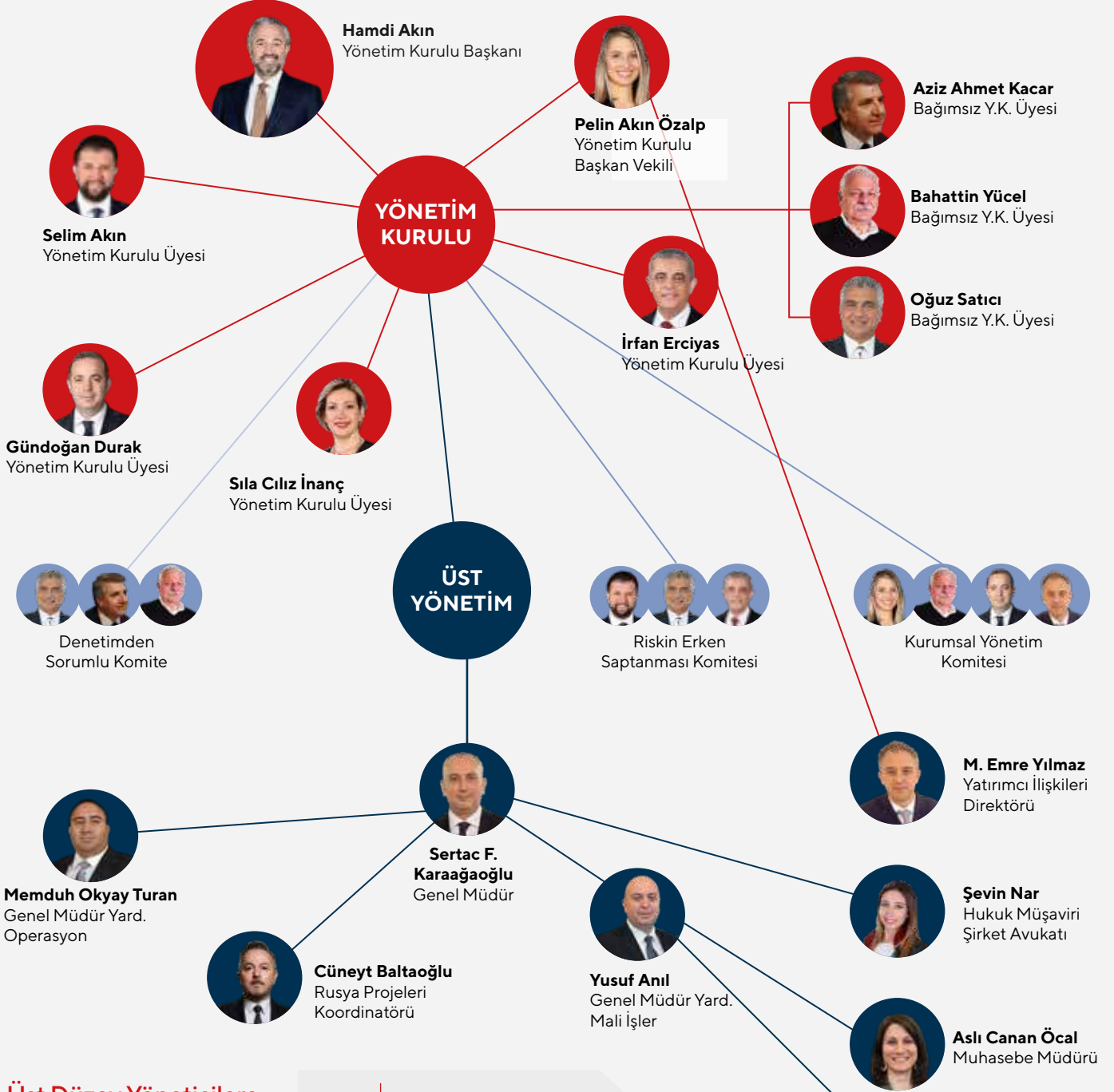
Hızla büyüyen aktif ve kârlılık, minimum kur riski ve düşük operasyonel / genel giderler ile sağlanan yüksek FAVÖK marjı ile daha güçlü bilanço ve gelir tablosu



Net aktif değerinde artış, primliden iskontoluya geçiş ile gelecekte daha fazla değer yaratma potansiyeli



# Organizasyon Yapısı



## Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL)

37

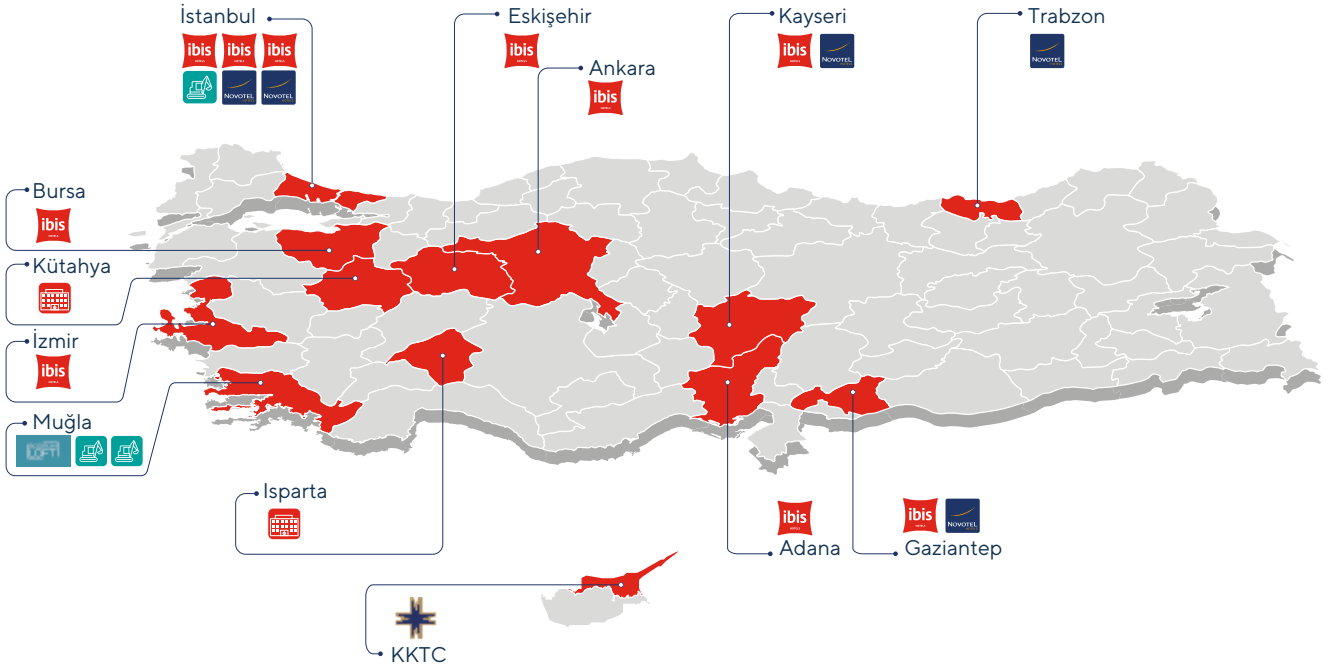
Türkiye ve Rusya'da bulunan bağlı ortaklıklar/iştirakler ile birlikte personel sayısı

### Kısa Vadeli Faydalar

31.12.2022	9.806
31.12.2021	5.644
Değişim	%73,7

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)

Tatil Köyü

1  
Bodrum Loft (Muğla)

Otel Sayısı

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

Ofis

1  
Samara Ofis (Rusya)

Yurt

2  
Kütahya ve Isparta  
Yurt Yatırımları

Devam Eden Projeler

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



# Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları

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

Firmanın net aktif değer (NAD, Dayanak Varlık/Toplama) yöntemine göre değeri bulunurken, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2022 tarihli Özel 2022-1212 (Akfen Karaköy) ve Özel 2022-1213 (Merit Park Otel) numaralı raporunda belirlenen değere göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi firma tarafından revize edilmiş ve tarafımıza iletmış olduğu 31.12.2022 tarihli bilançosu dikkate alınmıştır.

Firmanın Rusya'daki otel ve ofis varlıklarının değer tespiti için, firma yetkilileri tarafından paylaşılan ve DPO firması tarafından hazırlanan 31.12.2022 tarihli 31/12/2022 № 07/10/22-KI, № 07/10/22-SA, № 07/10/22-SSK, № 07/10/22-VSK, № 07/10/22-YOI no'lu güncel ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır.

Özkaynak Değeri

176,6 milyon Euro

31 Aralık 2022 bilançosuna göre firmanın özkaynak değeri 176.608.295 Euro (3.520.668.702 TL) olarak belirlenmiştir.

## Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş. [Akfen Karaköy]

Firmanın net aktif değer (NAD, Dayanak Varlık/Toplama) yöntemine göre değeri bulunurken, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2022 tarihli Özel 2022-1801 (Akfen Karaköy) raporunda belirlenen değere göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi firma tarafından revize edilmiş ve tarafımıza iletmış olduğu 31.12.2022

Özkaynak Değeri

58,7 milyon Euro

tarihli bilançosu dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2022 bilançosuna göre Firmanın özkaynak değeri 58.698.499 Euro (1.170.148.712 TL) olarak belirlenmiştir.

## Fıratcan İnşaat Özkaynak Ticaret A.Ş. [Fıratcan]

Fıratcan İnşaat Özkaynak Tic. A.Ş. (Fıratcan) özkaynak değeri 23.5 milyon Euro firmanın net aktif değer (NAD, Dayanak Varlık/Toplama) yöntemine göre değeri bulunurken, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2022 tarihli Özel 2022-1319 (Fıratcan İnşaat) raporunda belirlenen değere göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi firma

Özkaynak Değeri

23,5 milyon Euro

tarafından revize edilmiş ve tarafımıza iletmış olduğu 31.12.2022 tarihli bilançosu dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2022 bilançosuna göre firmanın özkaynak değeri 23.470.245 Euro (467.876.995 TL) olarak belirlenmiştir.

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

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

Güncel piyasa değerleri doğrultusunda bilanço düzeltmelerinin yapıldığı "net aktif değer (NAD, Dayanak Varlık/Toplama Yöntemi)" yöntemi Bu değerlendirme raporunda, hesaplanan değerler "adil piyasa değerleri"ni ifade etmektedir. Bir varlığa ilişkin alım-satımda ön plana çıkan ise istekli bir alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen pazarlık sonucu üzerinde uzlaşılan "fiyat"tır.

Alım-satıma esas teşkil eden "fiyat"ın, çeşitli nedenlerle "adil piyasa değer"inden farklı bir seviyede teşekkül edebileceği gerçeği, her zaman göz önünde bulundurulması gereken bir husustur. Değerleme çalışmasında çarpan olarak piyasa değeri/net aktif değer (PD/NAD) kullanılmıştır. Net aktif değer, mevcut aktiflerin değerinden borç miktarı çıkarılınca elde edilen sonuç

Özkaynak Değeri

40,2 milyon Euro

olarak tanımlanmaktadır. Başka bir ifadeyle; varlıklar ile yükümlülükler arasındaki fark net aktif değeri ifade eder. 31 Aralık 2022 bilançosuna göre firmanın özkaynak değeri 40.173.124 Euro (790.349.974 TL) olarak belirlenmiştir.



## YÖNETİM

---

Genel Müdür Mesajı  
Yönetim Kurulu  
Üst Yönetim  
Bağımsızlık Beyanları







Akfen GYO olarak 2022 yılını; yatırım yapılabilir kredi notu, 600 milyon euroluk gayrimenkul portföyü ve 400 milyon euroluk net aktif değeriyle tamamladık. Şirket olarak 2023 yılında paydaşlarımızın da desteği ile daha büyük hedeflere ulaşacağımıza inanıyoruz



## Değerli Paydaşlarımız,

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) olarak 1,5 yıllık ağır pandemi şartlarından sonra 2022 yılında beklenenin üzerinde hızlı bir geri dönüşle sektörün öncü firmaları arasında yer aldık. Bu dönemde sadece turizm sektöründeki yüksek talep ve fiyat artışının getirdiği gelir artışları değil, portföyümüzde hızlı büyüme de gerçekleştirdik. Gerek portföyümüzdeki gelir artışları gerekse piyasadaki maliyetlerin çok altında sağladığımız borçlanmalarla finanse ettiğimiz yeni yatırımlarımız, Akfen GYO'nun 2023 ve sonrasında yüksek büyümesi ve kârlılığının lokomotifini olacak.

2020'de %30'lara varan, 2021'de %7,6'ya gerileyen net borç/EBİTDA oranımız, gelirlerimizin euro bazında %63 arttığı 2022 yılında %5'in altına düştü. 2023 yılında bizi daha da düşük bir oran bekliyor.

Akfen GYO'nun geleceğine olumlu bakmamızı sağlayacak bir diğer gelişme ise şirket hisselerinin fiili dolaşım oranı... 2022 yılına başlarken %14'lerde bulunan fiili dolaşım oranı, yılsonunda gelindiğinde %45'lere dayandı. Bu da küçük yatırımcı tabanımızın ne kadar genişlediğine işaret ediyor. Bunun yanında kas5im ayında 10 portföy yönetim şirketinin yönettiği 86 yatırım fonunun Akfen GYO'nun % 20 hissesini satın alması da şirkete olan 'uzun vadeli güven'in diğer göstergesi olarak yorumlanabilir.

Devam eden üç yatırımımız ise Akfen GYO'nun farklı konseptlerde yenilikçi yatırımlar hedeflediğine yönelik önemli sinyaller veriyor.

Sürdürülebilirlikte ise sadece geliri değil çevresel, sosyal ve yönetim prensiplerimizi önceliklendirdik. 2023 yılı bu konudaki hedeflerde daha hızlı mesafe kat edeceğimiz bir yıl olacak.

2022 yılını; yatırım yapılabilir rating notu, BIST 100 endeksine terfi, 600 milyon euroluk gayrimenkul portföyü, 400 milyon euroluk net aktif değeriyle tamamladık. Akfen GYO olarak 2023 yılında siz değerli paydaşlarımızın desteği ile daha büyük hedeflere ulaşacağımıza inanıyoruz.

**Sertac F. Karaağaoğlu**

Akfen GYO Genel Müdürü

**Saygılarımla**

# Yönetim Kurulu



**Hamdi Akın**

Yönetim Kurulu Başkanı

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 yönetici olarak görev alarak sivil toplum örgütlerine de taşıdı. Hamdi Akın, 2000-2002 yılları arasında Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı, 1992-2004 yılları arasında Metal Sanayiciler Sendikası (MESS) Ankara Bölgesi Temsilciler Kurulu Başkanlığı, 1998-2000 yılları arasında Türkiye Genç İş Adamları Derneği (TÜGİAD) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 1995-2001 yılları arasında Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu (TİSK) Yönetim Kurulu Üyeliği, 2008-2009 yılları arasında Türkiye Sanayici İş Adamları Derneği (TÜSİAD) Yönetim Kurulu Üyeliği ve Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı ve 2011-2018 yılları arasında Deniz Temiz Derneği'nin (TURMEPA) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini üstlendi.

London School of Economics'de Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Akın, 1999 yılından bu yana Türkiye 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’ın, Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı’nın Genel Başkan Yardımcılığı görevi de bulunuyor. 2013–2020 yılları arasında YPO açığında 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 İnşaat ve Turizm A.Ş. ve İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) Yönetim Kurulu Başkanı ve Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapan Selim Akın, Akfen Holding’in CEO’luğunu da 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 Holding A.Ş., ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeligi 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. 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.

## 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 büyütülmüştür. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) en genç Meclis Üyesi olmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir.

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

Oğuz Satıcı, aynı zamanda 2001-2008 yılları arasında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu (YOİKK) Üyeliği yapmış, 2004-2009 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konseyi (YDK) Üyesi olmuştur. 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 Üyeliği, Bankalar Arası Kart Merkezi Yönetim Kurulu Üyeliği, Vakıfbank Muhtelif İştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği, TSKB Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür.

2003 yılında ise Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürü olarak atanmış ve 2005 yılının ilk yarısına kadar bu görevini sürdürmüştür. 2006 -2007 yılları arasında Ankara Sigorta A.Ş. ve Ankara Emeklilik A.Ş.'de CEO ve Yönetim Kurulu Üyeliği, 2007 - 2012 yılları arasında Kiler Holding A.Ş.'de CEO, Kiler GYO da dahil olmak üzere bağlı ortaklık ve iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Kaçar, 2012 yılından bu yana bağımsız danışman olarak çalışmaktadır.



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

1983-1987 yılları arasında TÜRSAB Başkanlığı görevini yürüten Yücel, 1988-1989 yıllarında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü Turizm Bölümü'nde öğretim görevlisi olarak çalışmış, 1989-91 yıllarında da yeniden TÜRSAB Başkanı olmuştur. 1991-95 yılları arasında 19. Dönem İstanbul Milletvekili seçilen Yücel, 1991-1994 yılları arasında TBMM Bayındırlık, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Üyesi, 1995'te TBMM Faili 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



**Sertac F.Karağaoğlu**  
Genel Müdür

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

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

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

Karağaoğlu aynı zamanda GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı'dır.



**Yusuf Anıl**  
Genel Müdür Yard., 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, 2008 yılı Şubat ayından itibaren de Akfen GYO'da Muhasebe Müdürü olarak çalışan Anıl, 2018 itibarıyla genel müdür yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 2001 yılında SMMM belgesi ve 2014'te kamu gözetim kurumu bağımsız denetçi belgesi sahibidir.



**Memduh Okyay Turan**

Genel Müdür Yard., 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 koordinatörlük 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.

# 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 sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye ve oy haklarımın veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurmadığımı,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde 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 koruyabileceğim, 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.

**Aziz Ahmet Kacar**  
**Bahattin Yücel**  
**Oğuz Satıcı**

3

## SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ

GSYİH  
GYO Sektörü  
Turizm Sektörü



# GYO Sektör Değerlendirmesi

## GSYH'de %9 Büyüme Beklentisi

2022 3. çeyrek itibarıyla  
büyüme oranı\*

3,9%

IMF'nin Türkiye için 2023  
büyüme tahmini\*\*

3,0%

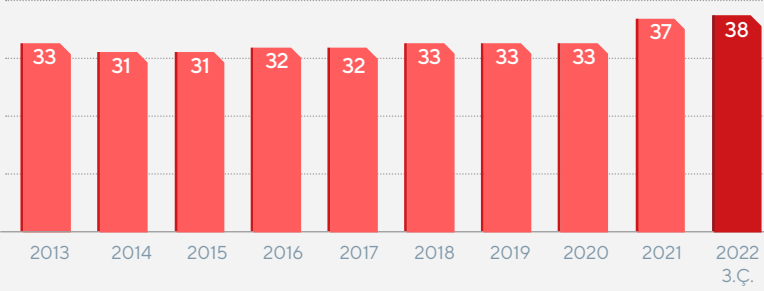
2022 yılını Rusya-Ukrayna savaşı ve enerji krizi gölgesinde geçiren Türkiye büyümesini sürdürdü. Özellikle yılın ilk iki çeyreğinde yakalanan sırasıyla; %7,5 ve %7,7'lik büyüme oranları üçüncü çeyrekte savaş, yüksek enflasyon ve kredilerdeki daralmayla bir miktar geriledi. Yine de yılın üçüncü çeyreğini %3,9'luk büyümeye tamamlayan Türkiye ekonomisinde 2022 yılı büyüme tahminleri yüzde 5 düzeyinde bulunuyor. Nitekim Uluslararası Para Fonu (IMF), Ekim 2022'de yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye'nin 2022 yılı için büyüme beklentisini %5,0'e (Temmuz 2022 tahmini: %4,0) yükseltti. Kurum, 2023 yılı için büyüme beklentisini ise %3,0'e (Temmuz 2022 tahmini %3,5) indirdi. Küresel enflasyon tehdidiyle daralan kredi likiditesi IMF'nin 2023 yılı küresel büyüme tahminini %2,7'ye çekmesine neden olmuştur. (Önceki tahmin: %2,9)

\* Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr> TÜİK 2022 3. Çeyrek verileridir.

\*\* Kaynak: IMF <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/10/11/world-economic-outlook-october-2022>

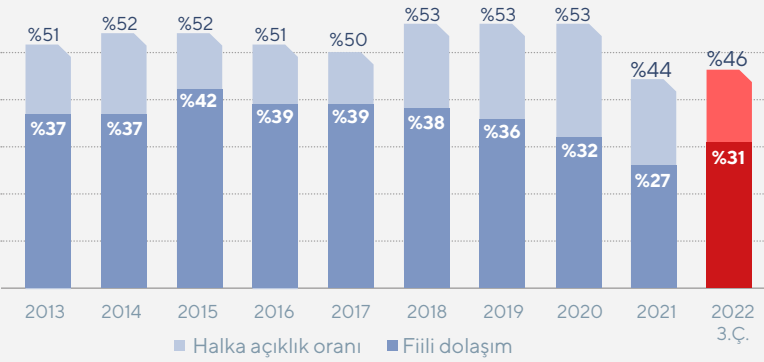


## BIST'te İşlem Gören GYO Sayısı



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 2021'de 37, 2022'de 38'e yükseldi. \*\*\*

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



BIST'teki GYO'lar

38 adet

BIST verilerine göre GYO'ların halka açıklık oranı 2022 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla 2 puan artışla yüzde 45,7'ye fiili dolaşım oranı da 4 puanlık artışla yüzde 30,7'ye yükselmiştir.

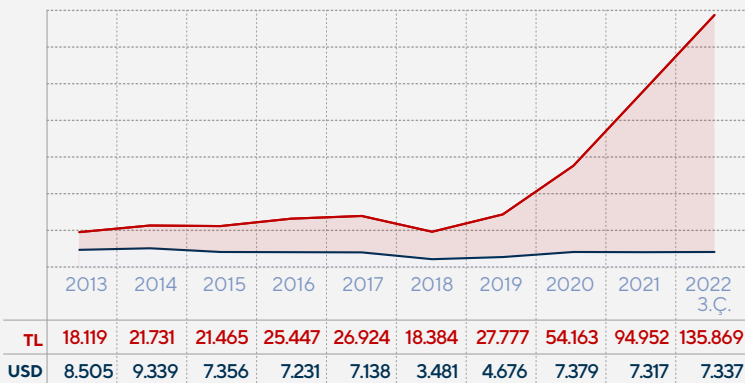
Halka Açıklık

45,7%

Fiili Dolaşım

30,7%

## GYO'ların Piyasa Değeri (TL-USD)



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. GYO'ların dolar bazından piyasa değeri son 3 yıldır 7 milyar dolar seviyesinde olup TL bazında ise ciddi bir artış göstermiştir. \*\*\*

P. Değeri (TL)

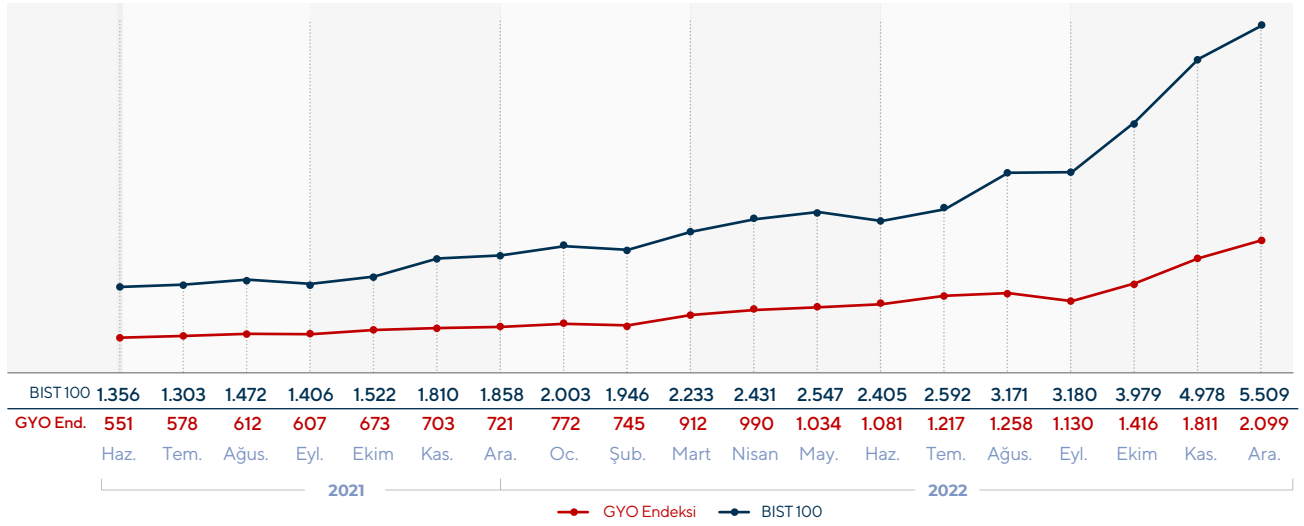
135,9 milyar

P. Değeri (\$)

7,3 milyar

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

## BIST GYO Endeks Gelişimi (TL)

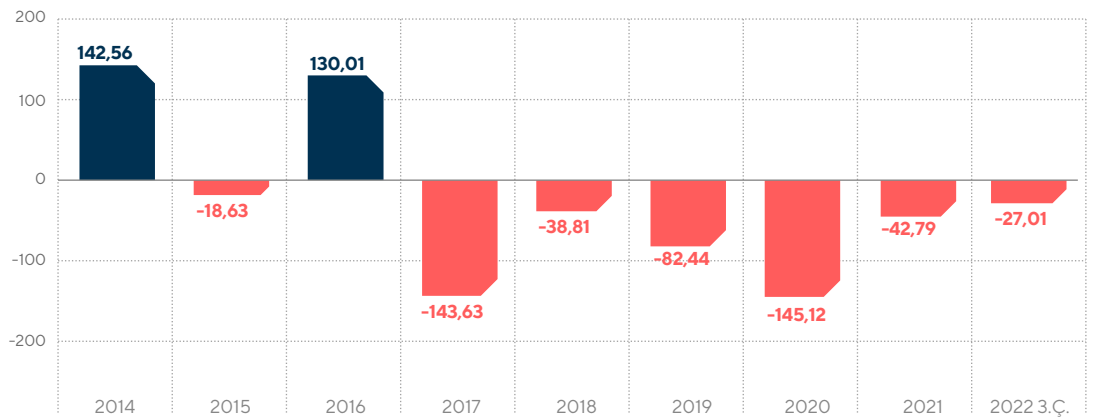


BIST GYO Endeksi  
Yıllık Değişim

191%

2020'de yüzde 60, 2021'de yüzde 11,4 değer kazanan BIST GYO Endeksi 2022 yılında da hızlı bir yükseliş göstermiş yılı %191 değer artışıyla tamamlamıştır. Tarihinde ilk kez 2 bin puanın üzerine çıkan BIST GYO Endeksinin 2 kate yakın artış göstermesinde kurlardaki hızlı yükseliş etkili olmuştur.

## Yabancı Yatırımcı Net Giriş-Çıkış (milyon USD)



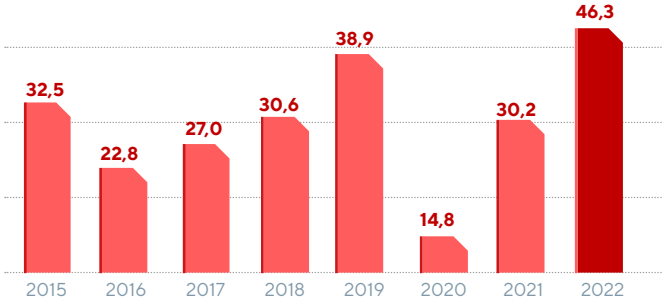
Yabancı çıkışları  
(son 5 yıl)

-437 milyon \$

2022 genelinde TL bazında GYO endeksinde hızlı yükseliş yaşanmasına karşın yabancı yatırımcıların net satıcılığı olduğu gözlemlendi. Yapılan hesaplamalara göre 2022 tamamında yabancıların net satışı 27 milyon dolar olarak açıklandı.

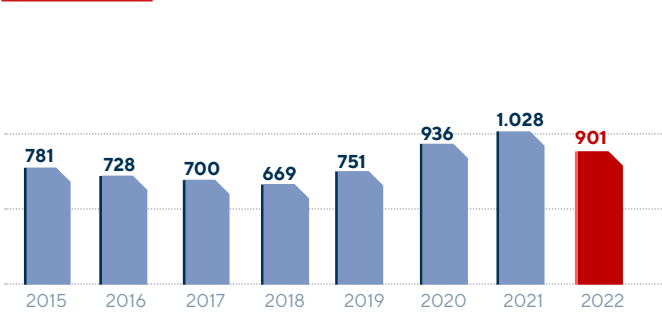
# Turizm Sektörü

## Turizm Gelirleri (milyon USD)



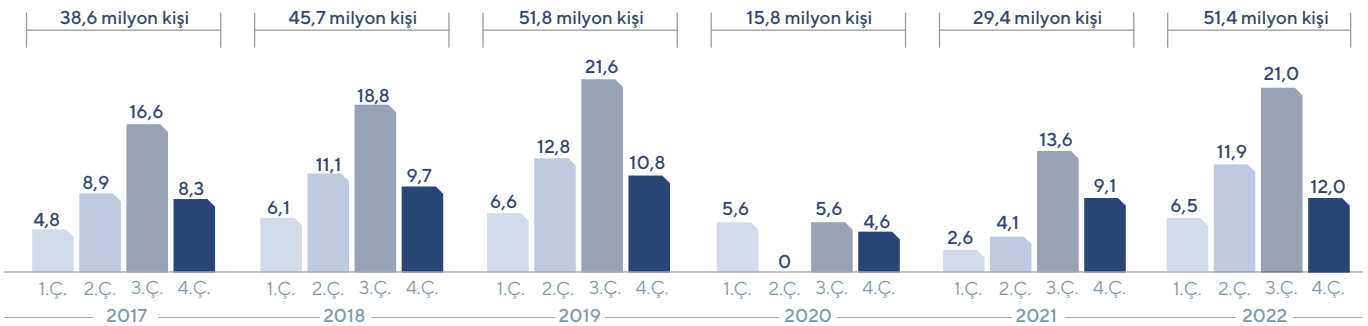
Pandemi sonrasında turizm sektörü eski parlak günlerine hızlı bir dönüş yaptı. Seyahatlerin açılmasıyla birlikte 2021'de 30 milyona dayanan turist sayısı turizm gelirlerinin 2022 sonu itibarıyla 46,3 milyar dolara yükselmesini sağlamıştır. Rusya-Ukrayna savaşı da pandemi sonrası artan turizm hareketliliğini etkileyen bir başka gelişme olmuştur.

## 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 çıkmıştır. Yükselişin en önemli nedeni pandemi sonrası seyahat talebinde yaşanan yükseliş oldu. 2022 yılında TL'deki erozyonun sürmesi, enerji krizi ve Rusya-Ukrayna savaşı ile birlikte yaşanan küresel enflasyon özellikle gelişmiş ülkelerin tüketim harcamalarını olumsuz etkiledi ve bu gelişme turist sayılarının artmasına karşın harcama eğilimini yavaşlamasına neden oldu. 2022 sonu itibarıyla kişi başına turizm geliri tekrar 901 dolara geriledi.

## Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)



Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayıları, pandemi öncesinin en iyi dönemi olan 2019 yılını yakaladı. 2022'de 51,4 milyona ulaşan ziyaretçi sayısı 2019 yılındaki tarihi zirvesinden sonraki en yüksek değer olarak kayıtlara geçti.

# 3



# 4

## AKFEN GYO PORTFÖYÜ

Oteller (Türkiye, KKTC, Rusya)

Ofis

Tatil Köyü

Öğrenci Yurtları

Diğer Projeler



# 5

# Gayrimenkul Portföy Tablosu

OTELLER	Kapasite	Kira Süresi	Açılış Tarihi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 31.12.2022 (m Euro)	Yatırım Maliyeti (m Euro)
<b>TÜRKİYE</b>						
Novotel ve İbis O. Z.burnu	208 / 228 oda	49	Mart 2007	2067	59,3	23,1
İbis Otel Eskişehir	108 oda	22	Nisan 2007	2029	1,2	4,6
Novotel Trabzon	200 oda	49	Ekim 2008	2058	24,5	13,9
Novotel ve İbis O. G.Antep	92 / 177 oda	30	Ocak 2010	2038	9,5	16,2
Novotel ve İbis O. Kayseri	96 / 160 oda	49	Mart 2010	2058	9,2	12,2
İbis Otel Bursa	200 oda	30	Kasım 2010	2040	6,4	8,9
İbis Otel Adana	165 oda	Mülkiyet	Eylül 2012	Mülkiyet	8,3	9,7
İbis Otel Esenyurt	156 oda	Mülkiyet	Ocak 2013	Mülkiyet	9,6	8,0
İbis Otel İzmir Alsancak	140 oda	49 yıl	Haziran 2013	2059	9,6	6,5
İbis Otel Ankara Airport	147 oda	Mülkiyet	Eylül 2014	Mülkiyet	7,9	8,8
Novotel Bosphorus (Karaköy)	200 oda	49	Şubat 2016	2058	84,3	35,6
İbis Otel Tuzla	200 oda	Mülkiyet	Nisan 2017	Mülkiyet	18,2	16,0
<b>KKTC</b>						
Merit Park Otel	286 oda	49	Nisan 2007	2052	99,0	33,9
<b>RUSYA</b>						
İbis Otel Yaroslavl	177 oda	Mülkiyet	Eylül 2011	Mülkiyet	13,7	16,1
İbis Otel Samara	204 oda	Mülkiyet	Mart 2012	Mülkiyet	9,5	14,7
İbis Otel Kaliningrad	167 oda	Mülkiyet	Ağustos 2013	Mülkiyet	18,6	15,0
İbis Otel Moskova	317 oda	49	Temmuz 2015	2059	29,4	33,0
<b>OFİS</b>						
Ofis Samara	4.637 m <sup>2</sup>	Mülkiyet	Mart 2012	Mülkiyet	5,5	7,3
<b>TATİL KÖYÜ</b>						
Bodrum Loft	92 yatak	49	Temmuz 2020	2067	38,1	27,6
<b>YURTLAR</b>						
Isparta Öğrenci Yurdu	4.032 yatak	25	Aralık 2018	2042	18,6	14,4
Kütahya Öğrenci Yurdu	3.808 yatak	25	Eylül 2019	2045	13,3	10,9
<b>DİĞER</b>						
Söğütlüçeşme Projesi	~18.250 m <sup>2</sup>	25	2023 (Plan)	2051	36,0	15,8
Yalıkavak Arsası	~22.197 m <sup>2</sup>	Mülkiyet	2025 (Plan)	Mülkiyet	22,1	20,0
Kıyıkışlacık Arsası	~83.625 m <sup>2</sup>	Mülkiyet	-	Mülkiyet	38,2	24,0
<b>TOPLAM</b>					<b>590,2</b>	<b>396,2</b>

Otel

20 adet  
(3.628 oda)

Tatil Köyü

1 adet  
(36 villa)

Ofis

1 adet  
(4.637 m<sup>2</sup>)

Yurt

2 adet  
(7.840 yatak)

Arsa

124,072 m<sup>2</sup>

# Novotel ve Ibis Otel İstanbul

Novotel İstanbul ve Ibis Otel İstanbul arazisi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2013 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmış olup 22.12.2018 tarihinde sözleşme 49 yıllığına uzatılmıştır.

Zeytinburnu sahilinde, İstanbul'un tarihî bölgelerine ve iş merkezlerine olan yakınlığıyla ticari ve turistik

amaçlı seyahatler için uygun bir konaklama noktasıdır.

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



## Novotel / Ibis Otel İstanbul



Arsa Alanı  
**11.720 m<sup>2</sup>**



Oda **228/208**  
(Ibis/Novotel)



Gayrimenkul Değeri  
**59,3 m Euro**



İnşaat Alanı  
**26.372 m<sup>2</sup>**



Toplam Yatırım  
**23,1 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Mart 2007**



İşletmeci  
**Tamaris  
Turizm  
(Accor)**



# Ibis Otel Esenyurt

Uydu kent 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<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**7.331 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**156**



Toplam Yatırım  
**8,0 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**9,6 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Ocak 2013**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Novotel İstanbul Bosphorus

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

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



## Novotel İstanbul Bosphorus



Arsa Alanı  
**21.440 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**3.074,58 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**200**



Toplam Yatırım  
**35,6 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**84,3 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Şubat 2016**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**





# Ibis Otel Tuzla

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

## Ibis Otel Tuzla



Arsa Alanı  
**4.668 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**9.480 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**200**



Toplam Yatırım  
**16 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**18,2 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Nisan 2017**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Ibis Otel Bursa

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



## Ibis Otel Bursa



Arsa Alanı  
**7.962 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**7.523 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**200**



Toplam Yatırım  
**8,9 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**6,4 m Euro**



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<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**5.555 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**140**



Toplam Yatırım  
**6,5 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**9,6 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Haziran 2013**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Ibis Otel Eskişehir

Ibis Otel Eskişehir'in arsası, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış olup eski silobinası 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<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**108**



Gayrimenkul Değeri  
**1,2 m Euro**



İşletmeci  
**Tamaris  
Turizm  
(Accor)**



İnşaat Alanı  
**5.868 m<sup>2</sup>**



Toplam Yatırım  
**4,6 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Nisan 2007**



# 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<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**7.593 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**147**



Toplam Yatırım  
**8,8 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**7,9 m Euro**



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<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**9.047 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**165**



Toplam Yatırım  
**9,7 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**8,3 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Eylül 2012**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Novotel Trabzon

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

Havalimanı ve şehir merkezine yakınlığıyla misafirlerine ulaşım avantajı sunan Novotel

Trabzon, şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olmasıyla da ayrı bir önem taşımaktadır.

Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında yer alan otel, merkezi konumu ve tasarımı ile Trabzon'un en beğenilen otellerindedir. Novotel Trabzon 2021 yılı itibarıyla 5 yıldızlı otel kategorisine girmiştir.

## Ibis Otel Trabzon



Arsa Alanı  
**13.450 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**15.232 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**200**



Toplam Yatırım  
**13,9 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**24,5 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Ekim 2008**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

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

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



## Novotel ve Ibis Otel Gaziantep



Arsa Alanı  
**6.750 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**177 / 92**  
(Ibis/Novotel)



Gayrimenkul Değeri  
**9,5 m Euro**



İnşaat Alanı  
**18.825 m<sup>2</sup>**



Toplam Yatırım  
**16,2 m Euro**



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 Merkezine de 30 dakika mesafededir.

## Novotel ve Ibis Otel Kayseri



Arsa Alanı  
**11.035,4 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**11.064 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**160 (Ibis)/90 (Novotel)**



Toplam Yatırım  
**12,2 m Euro**



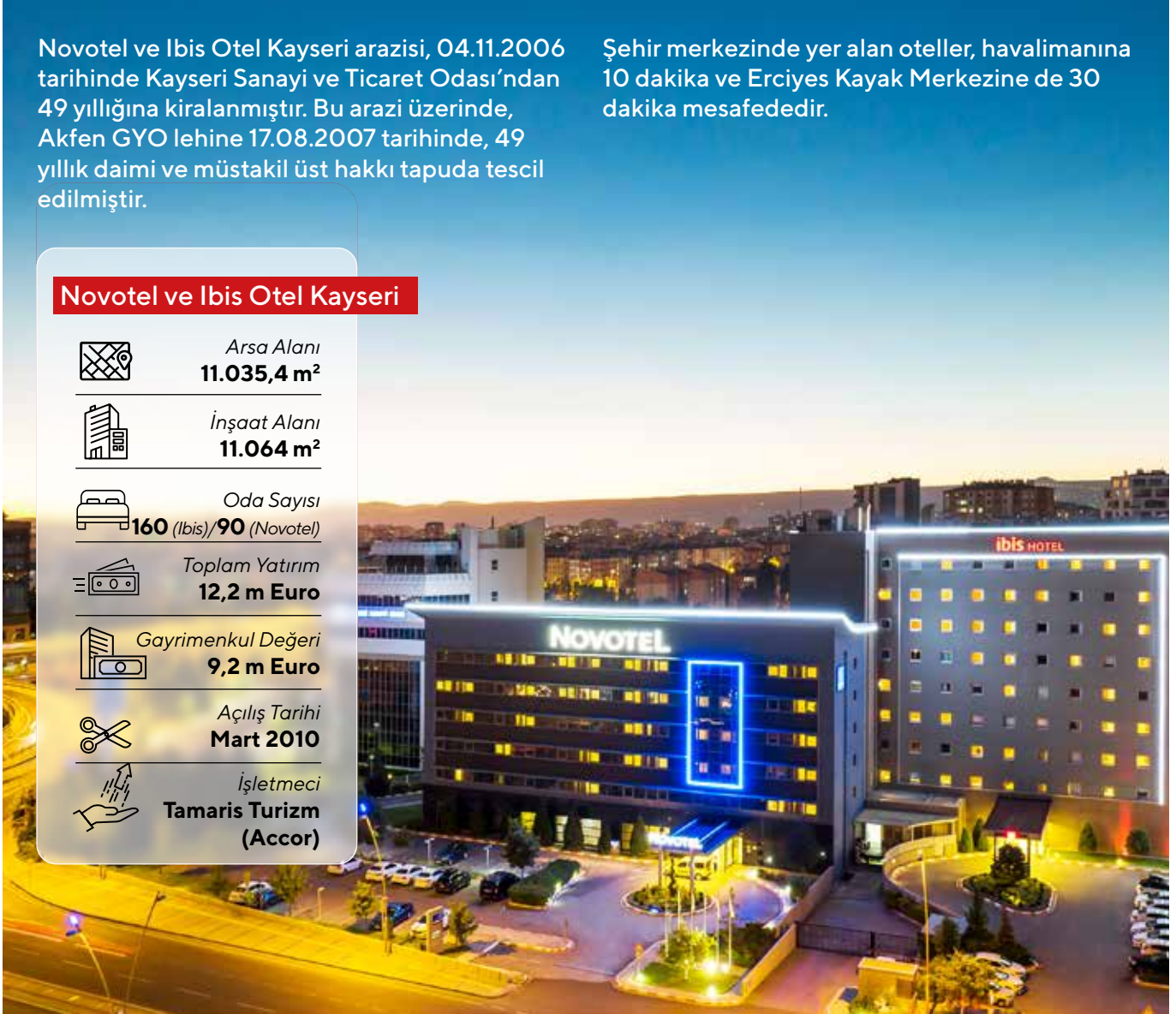
Gayrimenkul Değeri  
**9,2 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Mart 2010**



İşletmeci  
**Tamaris Turizm  
(Accor)**



# Merit Park Otel Girne (KKTC)

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

15.05.2012 tarihinde imzalanan Kira Sözleşmesi ile Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki otel, casinosu ile birlikte 2032 yılına kadar Merit Kıbrıs Turizm Limited'e kiralanmıştır.

## Merit Park Otel Girne



Arsa Alanı  
**37.000 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**33.387 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**286**



Toplam Yatırım  
**33,9 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**99 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Nisan 2017**



İşletmeci  
**Merit Kıbrıs  
Turizm Limited**



# Ibis Otel Moskova

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

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



## Ibis Otel Moskova



Arsa Alanı  
**2.010 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**13.250 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**317**



Toplam Yatırım  
**33,0 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**29,4 m Euro**



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<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**167**



Gayrimenkul Değeri  
**18,6 m Euro**



İşletmeci  
**Kalinhotel  
(Accor)**



İnşaat Alanı  
**7.916 m<sup>2</sup>**



Toplam Yatırım  
**15,0 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Ağustos 2013**



# 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<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**4.432 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**177**



Toplam Yatırım  
**16,1 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**13,7 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Eylül 2011**



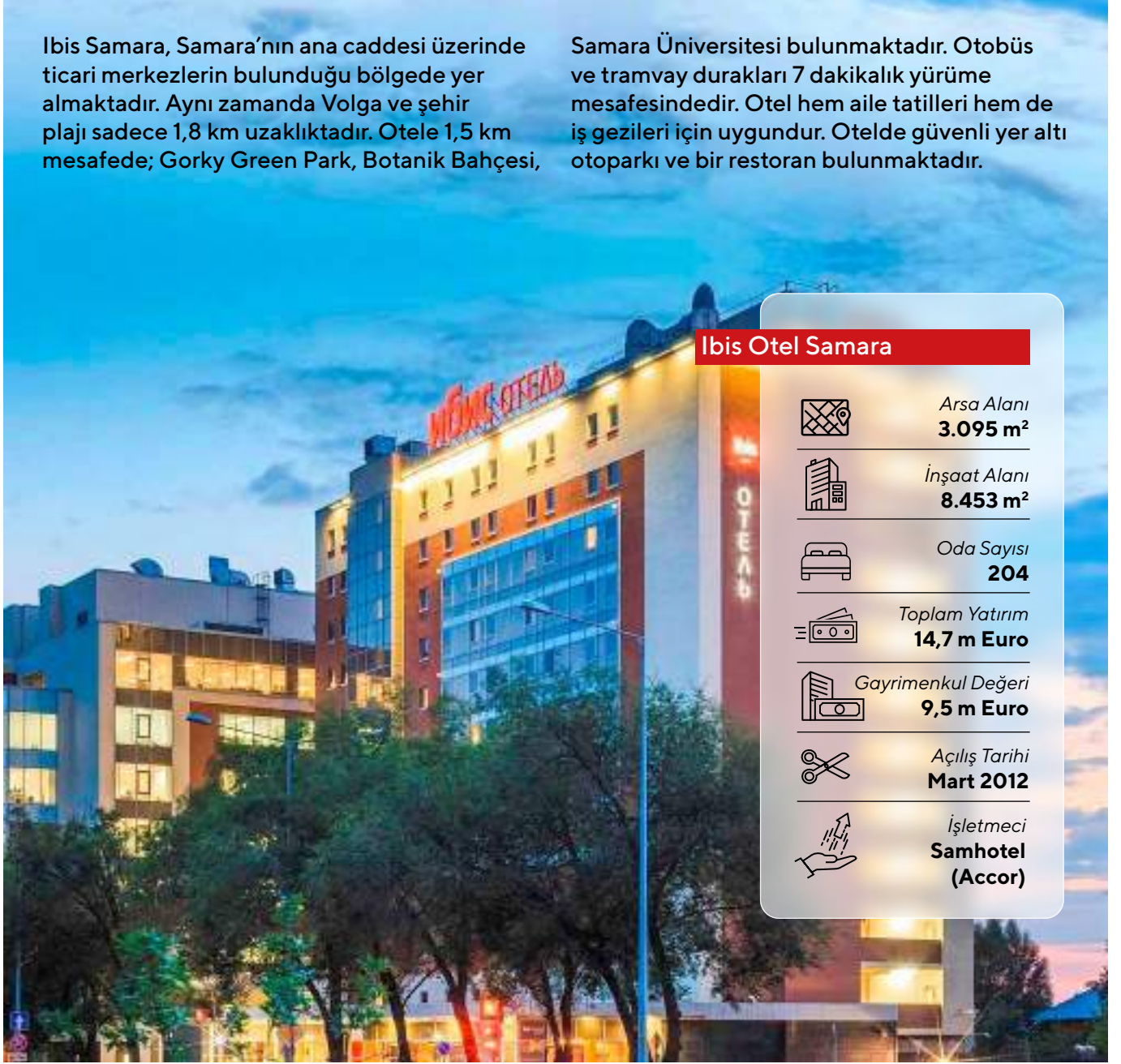
İşletmeci  
**Yarhotel (Accor)**



# Ibis Otel Samara

Ibis 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,

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<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**8.453 m<sup>2</sup>**



Oda Sayısı  
**204**



Toplam Yatırım  
**14,7 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**9,5 m Euro**



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<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**5.933 m<sup>2</sup>**



Kiralanabilir Alan  
**4.637 m<sup>2</sup>**



Toplam Yatırım  
**7,3 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**5,5 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Mart 2012**



İşletmeci  
**Kurumsal Kiracılar**



# Bodrum Loft



## Bodrum Loft



Arsa Alanı  
**57.000 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**22.586 m<sup>2</sup>**



Yatak Kapasitesi  
**184**



Bağımsız Bölüm  
**36 villa**



Toplam Yatırım  
**27,6 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**38,1 m Euro**



Akfen GYO  
Kira Geliri  
**1,8 m Euro**



Açılış Tarihi  
**Temmuz 2020**



İşletmeci  
**Akfen Turizm**

Kültür ve Turizm Bakanlığında tahsisli arazinin tahsis süresi 49 yıldır. Akfen GYO'nun portföyüne 9 Şubat 2021 tarihinde katılan Bodrum Loft, 19 blok, 36 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bodrum Loft'ta toplam 92 adet yatak odası bulunmaktadır. Temmuz 2020'de açılan tatil köyü konumu ve konforuyla turistlerin yoğun ilgisini çekmiştir. Henüz yeni açılmasına karşın hem 2021 yılı hem de 2022 yılında sezonda %100 doluluk oranını yakalamıştır.





# Isparta Öğrenci Yurdu

Mart 2017'de açılışı gerçekleştirilen Isparta Öğrenci Yurdu, Isparta Şehir Hastaneleri'nin ticari alanında inşa edilmiştir. Toplam altı bloktan oluşan yurtda; dört yatakhane ile iki sosyal tesis blok yer almaktadır. Zemin + yedi kat olarak projelendirilen yurt

kısımında 1.016 oda ve 4.032 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Mayıs 2018'de tamamlanan projede KYK ile binanın kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanmasının ardından faaliyete geçen yurda öğrenci alımı başlamıştır.

## Isparta Öğrenci Yurdu



İnşaat Alanı  
**67,000 m<sup>2</sup>**



Yatak Sayısı  
**4.032**



Toplam Yatırım  
**14,4 m Euro**



Gayrimenkul Değeri  
**18,6 m Euro**



İmtiyaz Süresi  
**25 yıl (2042)**



Açılış Tarihi  
**Aralık 2018**



İşletmeci  
**Kredi Yurtlar Kurumu**



# Kütahya Öğrenci Yurdu

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi'nin açtığı ihale ile üniversite içerisinde yer alan arazinin irtifak hakkı 29 yıllığına alınmıştır. Yatırımına 2017 yılında başlanan proje 2018 yılsonu itibarıyla tamamlanmış, Ocak 2019'da Kredi Yurtlar Kurumu'na teslim edilmiştir. Üniversitenin Evliya Çelebi Yerleşkesi'nde inşa edilen öğrenci yurdu toplam 3.808 adet yatak kapasitesine sahiptir.

## Kütahya Öğrenci Yurdu



*İnşaat Alanı*  
**59.000 m<sup>2</sup>**



*Yatak Sayısı*  
**3.808**



*Açılış Tarihi*  
**Eylül 2019**



*İşletmeci*  
**Kredi Yurtlar Kurumu**



*Toplam Yatırım*  
**10,9 m Euro**



*Gayrimenkul Değeri*  
**13,3 m Euro**



*İmtiyaz Süresi*  
**29 yıl (2045)**



# Söğütlüçesme Projesi

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

41.700 metrekarelik alanı kapsayacak olan projede; konser, tiyatro, kurumsal toplantıların yapılabileceği bir etkinlik alanı, gurme lezzetlerin de yer alacağı yeme-içme alanı, yöresel ve doğal ürünlerin bulunacağı pazar yeri ile alışveriş yapılabilecek tamamlayıcı mağazaların yapılması planlanıyor. Eylül 2023 tarihine kadar işletmeye alınması hedefleniyor.

## Söğütlüçesme Projesi



Proje Alanı  
**41.700 m<sup>2</sup>**



İnşaat Alanı  
**20.695 m<sup>2</sup>**



Brüt Kiralanabilir Alan:  
**19.375 m<sup>2</sup>**



Otopark  
**130**



İşletme Süresi  
**25 yıl**



Toplam Yatırım  
**15,8 m Euro**



Değeri  
**36,0 m Euro**



Hedef Açılış Tarihi  
**Eylül 2023**



# Yalıkavak Projesi

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup ilgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır.

## Yalıkavak Projesi



Proje Alanı  
**22.197 m<sup>2</sup>**



Kapalı (Brüt) Alan  
**5.655 m<sup>2</sup>**



Teras Alanı  
**729 m<sup>2</sup>**



Villa Sayısı  
**29**



Toplam Yatırım  
**20 m Euro**



İnşaat Başlangıç Tarihi  
**Aralık 2022**



# Kıyıkışlacık Projesi



# 5

## FİNANSAL GELİŞİM

- Özet Finansal Bilgiler
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Gelir Dağılımı
- Kira Gelirleri
- Toplam Finansal Borç
- İlişkili Taraflarla İşlemler
- Operasyonel Veriler
- Operasyonel ve Finansal Performans Değerlendirmesi
- Hisse Performansı
- Portföy Sınırlamaları

# Özet Finansal Bilgiler

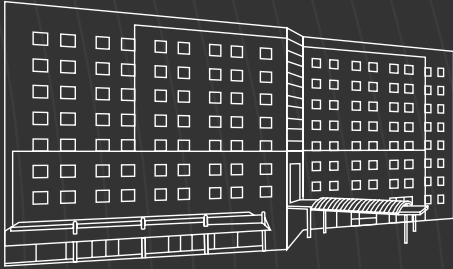
Toplam Gayrimenkul  
Değeri \*

590,2  
milyon Euro

Net Aktif Değer \*

408,5  
milyon Euro

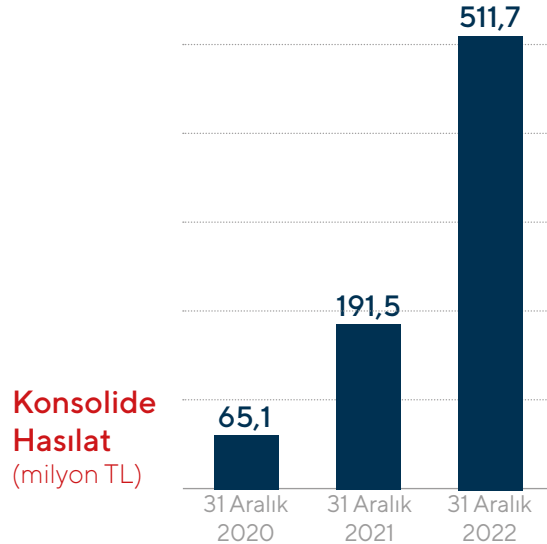
\* Akfen GYO'nun bağlı otaklıkları ve iştiraklerinin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan şirket değerlendirmelerine göre bulunan gerçeğe uygun değeri baz alınarak hesaplanmıştır.



Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu  
Toplam 436 oda ile ilk hizmete açılan  
yatırım

(milyon TL)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Hasılat	512	191	65
Satışlar Maliyeti	-20	-14	-9
Esas Faaliyet Kârı	3.737	2.685	313
Kur Farkı Zararı	-332	-314	-381
Dönem (Zararı)/ Kârı	3.132	2.112	-240
FAVÖK	473	169	47
FAVÖK Marjı	92,5%	88%	73%
Yatırım Harcamaları	-383	-2	-2
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*	10.621	6.178	2.645
Ödenmiş Sermaye	1.300	1.300	184
Özkaynaklar	7.852	4.353	718
Finansal Borç*	2.680	1.920	1.865
Toplam Varlıklar	12.386	6.863	2.904
Finansal Borç/Toplam Varlıklar	21,6%	27,9%	64,2%

\* TFRS 16 muhasebesi etkisi hariç tutarlardır

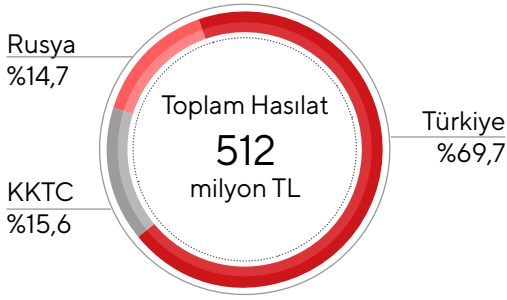


## Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

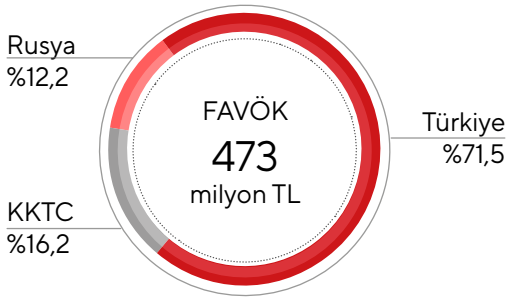
(milyon TL)	31.12.2022	31.12.2021	Değişim
Türkiye	7.103	3.858	84%
KKTC	1.974	1.221	62%
Rusya	1.544	1.099	41%
<b>TOPLAM</b>	<b>10.621</b>	<b>6.178</b>	<b>72%</b>

## Gelir Dağılımı

### Bölgesel Hasılat Dağılımı (31.12.2022)



### Bölgesel FAVÖK Dağılımı (31.12.2022)



### Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Dağılımı (31.12.2022)



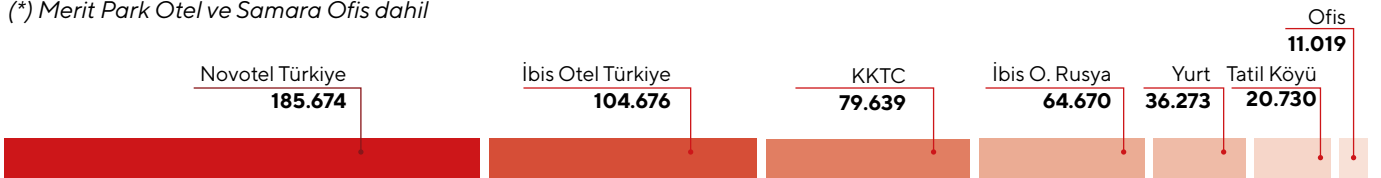
(milyon TL)	31.12.2022	31.12.2021
<b>Faal Oteller, Tatil Köyü</b>	<b>3.478</b>	<b>2.262</b>
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	1.182	637
Ibis Otel Eskişehir	23	19
Novotel Trabzon	488	234
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	183	118
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	190	111
Ibis Otel Bursa	128	92
Ibis Otel Esenyurt	192	146
Ibis Otel Adana	165	131
Ibis Otel İzmir Alsancak	191	126
Ibis Otel Ankara Airport	157	149
Ibis Otel Tuzla	363	195
Isparta Yurt	371	255
Kütahya Yurt	265	181
Bodrum Loft	760	504
<b>Yatırımları devam eden projeler</b>	<b>440</b>	<b>0</b>
Yalıkavak Projesi	440	0
<b>İştirakler</b>	<b>4.550</b>	<b>2.043</b>
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	3.288	1.863
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	233	114
Gökliman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş.	790	0
Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş.	239	66
Para & Sermaye Piyasası Araçları	92	45
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>9.741</b>	<b>4.987</b>
<b>Diğer Aktifler &amp; Alacaklar</b>	<b>338</b>	<b>285</b>
<b>Borçlar</b>	<b>1.949</b>	<b>878</b>
<b>Net Aktif Değer (TL)</b>	<b>8.129</b>	<b>4.395</b>
<b>Net Aktif Değer (Euro)</b>	<b>408</b>	<b>299</b>



## Kira Gelirleri

(bin TL)	31.12.2022	31.12.2021	Değişim
Ibis Otel Zeytinburnu	29.024	7.908	267%
Novotel Zeytinburnu	42.058	10.966	284%
Ibis Otel Eskişehir	3.899	1.474	165%
Novotel Trabzon	14.679	3.936	273%
Ibis Otel Gaziantep	6.207	2.640	135%
Novotel Gaziantep	4.945	1.865	165%
Ibis Otel Kayseri	4.516	2.551	77%
Novotel Kayseri	2.993	1.533	95%
Ibis Otel Bursa	6.392	2.421	164%
Ibis Otel Adana	5.506	2.368	132%
Ibis Otel Esenyurt	11.164	3.652	206%
Ibis Otel İzmir Alsancak	12.237	3.545	245%
Ibis Otel Ankara Airport	3.451	1.362	153%
Ibis Otel Tuzla	22.279	6.456	245%
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	120.998	22.441	439%
Ibis Otel Yaroslavl	15.397	4.521	241%
Ibis Otel Samara	6.248	1.952	220%
Samara Ofis	11.019	4.991	121%
Ibis Otel Kaliningrad	26.171	11.408	129%
Ibis Otel Moskova	16.654	6.372	161%
Merit Park Otel - KKTC Girne	79.639	39.265	103%
Isparta&Kütahya Yurt	36.273	25.882	40%
Bodrum Loft	29.978	20.730	45%
<b>TOPLAM</b>	<b>511.730</b>	<b>190.237</b>	<b>169%</b>
Türkiye Toplam - İbis	104.676	34.376	205%
Türkiye Toplam - Novotel	185.674	40.741	356%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	290.350	75.117	287%
Yurt gelirleri	36.273	25.882	40%
Bodrum Loft	29.978	20.730	45%
<b>Rusya Toplam - İbis</b>	<b>64.470</b>	<b>24.252</b>	<b>166%</b>
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>421.072</b>	<b>125.251</b>	<b>236%</b>
<b>Ana Toplam (TL) *</b>	<b>511.730</b>	<b>190.237</b>	<b>169%</b>

(\*) Merit Park Otel ve Samara Ofis dahil



## Toplam Finansal Borç

Defter Değeri (milyon TL)	31.12.2022	31.12.2021	Değişim
1 yıldan kısa	254	156	63%
1 - 2 yıl arası	224	138	63%
2 - 3 yıl arası	222	140	58%
3 - 4 yıl arası	235	141	67%
4 - 5 yıl arası	249	152	63%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	1.497	1.193	25%
<b>Toplam</b>	<b>2.680</b>	<b>1.920</b>	<b>40%</b>

Nominal Değer (milyon TL)	31.12.2022	31.12.2021	Değişim
1 yıldan kısa	83	60	38%
1 - 2 yıl	105	62	70%
2 - 3 yıl	126	78	60%
3 - 4 yıl	166	94	77%
4 - 5 yıl	209	123	70%
5 yıl ve üzeri	1.866	1.518	23%
<b>Toplam</b>	<b>2.555</b>	<b>1.935</b>	<b>32%</b>

## İlişkili Taraf Bakiyeleri

(\*) BodrumLoft projesi ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

(\*\*) 31 Aralık 2022 ve 2021 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 2022 tarihi 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 (31 Aralık 2021: Yoktur). Söz konusu borca faiz işletilmekte olup Akfen International'den 14 Eylül 2022 ve 29 Aralık 2022 tarihlerinde alınan uzun vadeli 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.

	31.12.2022	31.12.2021
<b>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa vadeli-TL)</b>		
Akfen Turizm (*)	5.403.192	7.193.452
<b>Toplam</b>	<b>5.403.192</b>	<b>7.193.452</b>
<b>İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar (Kısa vadeli-TL)</b>		
Akfen İnşaat(**)	4.629.930	3.115.550
Akfen Holding	1.518.150	313.719
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	221.746	-
<b>Toplam</b>	<b>6.369.826</b>	<b>3.429.269</b>
<b>İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (Kısa vadeli-TL)</b>		
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	1.429.324	-
<b>Toplam</b>	<b>1.429.324</b>	<b>-</b>
<b>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Uzun vadeli-TL)</b>		
Akfen İnşaat (**)	4.844.815	10.477.760
<b>Toplam</b>	<b>4.844.815</b>	<b>10.477.760</b>
<b>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun vadeli-TL)</b>		
Akfen International BV (***)	759.701.501	-
<b>Toplam</b>	<b>759.701.501</b>	<b>-</b>
<b>İlişkili Taraflara İlişkin Peşin Ödenmiş Giderler (TL)</b>		
Akfen İnşaat (****)	17.348.018	-
<b>Toplam</b>	<b>17.348.018</b>	<b>-</b>

## Bağlı Ortaklık Alımı

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu *	477.000.000	-
Akfen Altyapı (**)	-	235.000.000
Akfen İnşaat (**)	-	215.000.000
	<b>477.000.000</b>	<b>450.000.000</b>

(\*) Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman'ın %100 hissesini Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu'ndan 477.000.000 TL bedel ile satın almıştır.

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

## Kira Gelirleri

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
<b>Diğer Gelirler</b>		
Akfen İnşaat*	-	4.000.000
	-	<b>4.000.000</b>
<b>Kira Gelirleri</b>		
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	29.978.282	20.729.809
	<b>29.978.282</b>	<b>20.729.809</b>
<b>Kira Giderleri / Ödemeleri</b>		
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	1.425.084	1.100.000
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Ofis kira)	221.746	-
	<b>1.646.830</b>	<b>1.100.000</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait diğer gelirler Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerdir.

## Faiz Gelir/Giderleri (Adat)

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
<b>Faiz Giderleri (Adat)</b>		
Akfen Turizm	637.390	-
Akfen Holding	4.048	-
	<b>641.048</b>	-
<b>Faiz Giderleri (Adat)</b>		
Akfen International	4.232.313	-
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	70.135	-
Akfen Holding	-	5.582.100
	<b>4.302.448</b>	<b>5.582.100</b>

# Operasyonel ve Finansal Performans

**2022'DE OTEL KİRA GELİRLERİ BİR ÖNCEKİ YILA GÖRE %63 ARTARAK 28,9 MİLYON EURO'YA ULAŞMIŞTIR**

Akfen GYO 2021 yılında başlamış olduğu borçluluğu azaltma ve finansal yapısını daha da güçlendirme vizyonu ile 2022'de otel kira gelirleri %63 artışla 28,9 milyon Euro'ya (2021: 17,7 milyon Euro) yükselmiştir. Sağlanan pozitif nakit akım kredi borçlarını azaltılmasına yardımcı olmayı sürdürmüştür. Bunun yanı sıra yapılan yeni proje yatırımları ile de portföydeki gayrimenkullerin değeri 2022 yılsonu itibarıyla yaklaşık 590,2 milyon Euro'ya yükselmiştir.

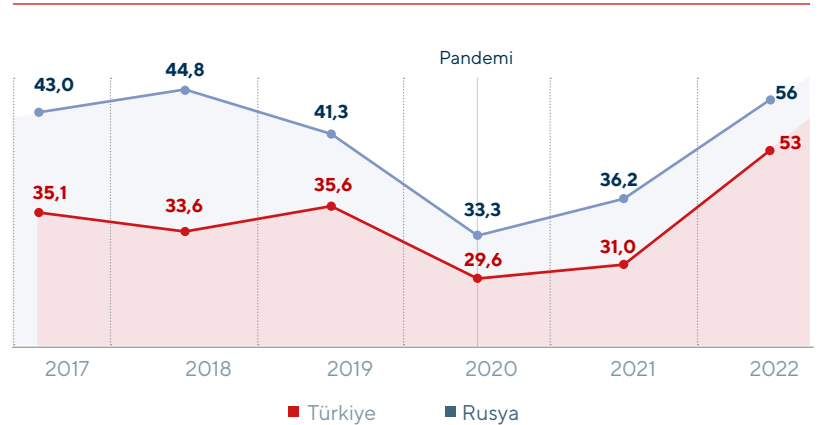
## FİNANSAL BORÇLAR YENİDEN YAPILANDIRILDI

Şirket 2021 yılında tüm finansal borcunu 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırmış, 2021 yılında gerçekleştirilen IRS işlemleri ve 13 milyon Euro'luk forward işlemi ile finansal risklerini minimize etmiştir. 31 Aralık 2022 itibarıyla Akfen GYO ve iştiraklerinin çalışanlarının sayısı 37'dir. (31 Aralık 2021:20)

Toplam Portföy Değeri

590,2 milyon Euro

## Oda Başına Fiyat (EUR)



## Accor Otelleri Operasyonel Verileri

	31.12.2022	31.12.2021	Değişim
<b>Doluluk Oranları (%)</b>			
Türkiye Toplam - İbis	68,4%	55,6%	12,8
Türkiye Toplam - Novotel	67,8%	57,4%	10,4
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	68,2%	56,2%	12
Rusya Toplam - İbis	54,4%	51,2%	3,2
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>64,6%</b>	<b>54,9%</b>	<b>9,7</b>

### Ortalama Oda Fiyatı (Türk Lirası - KDV Hariç)

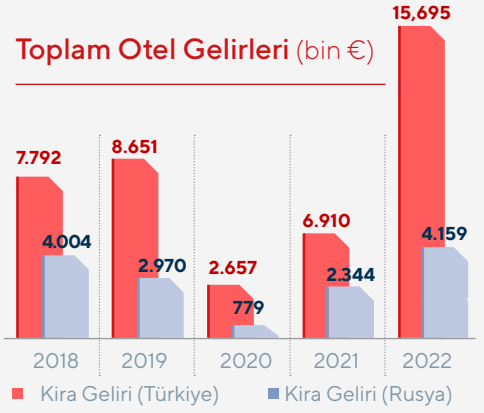
Türkiye Toplam - İbis	593	250	137%
Türkiye Toplam - Novotel	1.662	494	236%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	934	330	183%
Rusya Toplam - İbis	969	380	155%
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>928</b>	<b>338</b>	<b>175%</b>

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

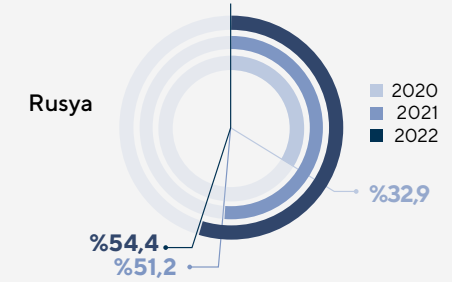
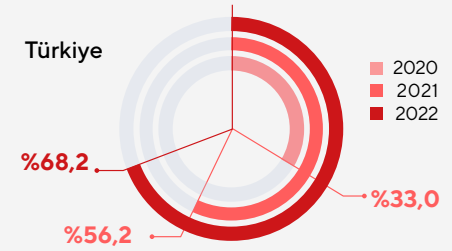
Türkiye Toplam - İbis	504	183	176%
Türkiye Toplam - Novotel	1.363	383	255%
Türkiye Toplam - İbis&Novotel	780	247	216%
Rusya Toplam - İbis	682	260	162%
<b>Türkiye &amp; Rusya Ana Toplam</b>	<b>744</b>	<b>247</b>	<b>201%</b>

Türkiye'nin 2022 yılı turizm gelirleri, TÜİK verilerine göre, bir önceki yıla göre yüzde 53,4 artarak 46,3 milyar dolara ulaştı. Akfen GYO'nun Türkiye'de Accor tarafından işletilen otellerinin ortalama günlük oda fiyatları ise 2022 yılsonunda %71 artışla 31 Euro'dan 53 Euro'ya yükselmiştir. Bununla beraber otel doluluk oranları da geçen yıla göre %21 artış göstererek 2022 yıl sonunda %68'e ulaşmıştır.

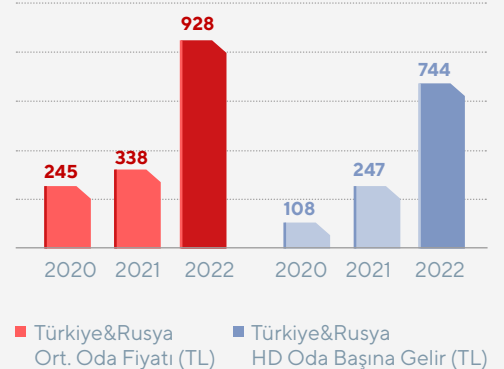
Ayrıca Rusya otelleri Şubat 2022 tarihinde başlayan Rusya-Ukrayna savaşına rağmen 2022 yıl sonunda geçen yıla kıyasla ortalama günlük oda fiyatları %56 artış göstererek 56 Euro'ya, otel doluluk oranları da 3,2 puan artış göstererek %54,4'e yükselmiştir (2021 %51,2).



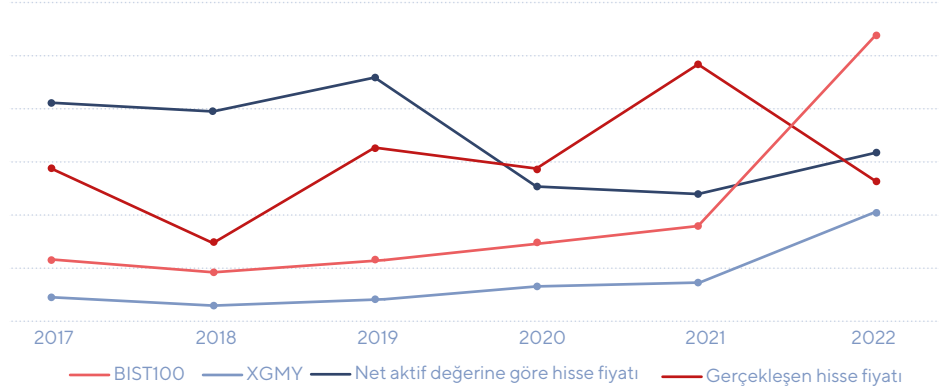
### Doluluk Oranları (%)



### Oda Fiyatları (TL-KDV Dahil)



## Hisse Performansı



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



# 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:

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	91.554.243	45.341.273
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.083.598.690	2.941.512.905
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	879.454.312	322.123.912
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>293.841.284</b>	<b>242.211.116</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>6.348.448.529</b>	<b>3.551.189.206</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.108.747.558	805.034.149
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	50.672.929	44.989.197
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.399.169.725	2.673.678.830
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>789.858.317</b>	<b>27.487.030</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>6.348.448.529</b>	<b>3.551.189.206</b>

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	91.504.089	45.299.952
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	891.806.142	687.828.833
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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%80,08	%82,83	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%15,30	%10,35	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piy. Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%13,85	%9,07	<%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	%46,63	%57,52	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1,44	%1,28	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,00	%0,00	<%10

31 Aralık 2022 ve 2021 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.



# 6

## Akfen GYO 2022 Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

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

# 1. 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"), 2022 yılı döneminde, Seri: II- 17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden uygulanması zorunlu olan tüm ilkelere uymaktadır.

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

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

Akfen GYO Esas Sözleşmesi, zaman zaman yapılmış olan tadiller ile Ku-

rusal Yönetim İlkeleri uyarınca esas sözleşmede yer alması gereken düzenlemelere uygun hale getirilmiştir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, şirketimizde YK başka vekiline doğrudan bağlıdır ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak yılda en az bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi ve sürdürülebilirlik çalışma grubu üyesi olarak atanmıştır.

Kurumsal Yönetim ilkelerine uygun olarak, Yönetim Kurulu tarafından Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Şirketimizin 14 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Tespiti Komitesinin görevlerinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV No:56 Tebliği'nde değişiklik yapan Seri IV, No:63 Tebliği uyarınca ayrı bir komite olarak yürütülmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin 15.09.2022 tarihli Yönetim Kurulu Kararında Sermaye Piyasası



Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca;

**1. Kurumsal Yönetim Komitesine**, 21.04.2023 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Bahattin Yücel, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Üyesi Gündoğan Durak ve 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**, 21.04.2023 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**, 21.04.2023 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Oğuz Satıcı, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi İrfan Erciyas'ın atanmasına, Oğuz Satıcı'nın Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına, karar verilmiştir.

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin şirket bünyesine adaptasyonunun ardından faaliyetlerin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkeleri doğrultusunda gerçekleştirileceğinin beyan edildiği Kurumsal Yönetim İlkeleri

Uyum Raporu Şirket Faaliyet Raporu ekinde kamuya açıklanmıştır.

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

*Akfen GYO Yönetim Kurulu, üst yönetimi ve tüm çalışanları Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin kurum bünyesinde yerleştirilmesini her aşamada desteklemektedir*

# 2. Pay Sahipleri



İbis Otel / İzmir

## 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 kredibilitasını 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](http://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](mailto:gyoyatirimci@akfengyo.com.tr) adresinden ulaşılabilir.

## 2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

*Pay sahiplerinden gelen çok sayıda yazılı ve sözlü bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün gözetiminde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı düzenlemeleri dâhilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır*



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 amacıyla 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 zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmaktadır. Şirketimize 2022 yılı içerisinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

## 2.3. Genel Kurul Toplantıları

*Genel Kurul toplantı tutanaklarına internet sitemizden ([www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)), Kamuyu Aydınlatma Platformundan <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1005105> ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nden ulaşılabilmektedir*



2022 yılında, Şirketimizin 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 28.02.2022 tarihinde, saat 13.00 'de Şirket merkezinde bulunan Toplantı Salonu'nda yapılmıştır.

Söz konusu 2021 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 31.01.2022 tarih ve 10506 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, 1.288.684,051 TL'lik hissesine tekabül eden 1.288.684,051 adet B Grubu hissenin, 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 1.115.085.058,42 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.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)), Kamuyu Aydınlatma Platformundan <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1005105> ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nden ulaşılabilmektedir.

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

## 2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları



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

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

## 2.5. Kâr Payı Hakkı



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

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

Kâr payı dağıtımında pay grupları arasında imtiyaz yoktur.

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

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

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

2021 yılı dağıtılabılır dönem karı bulunmadığından Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir

## 2.6. Payların Devri

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

# 3. Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

## 3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimiz tarafından kamuya açıklanan bilgilere [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr) üzerinden erişim olanağı bulunmaktadır



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

"Yatırımcı İlişkileri Bölümü" ile ilgili tüm konular [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr) internet sitesinde yer almaktadır.

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

Şirketimiz tarafından kamuya açıklanmış olan bilgilere internet üzerinden erişim imkanı bulunmaktadır. [www.akfengyo.com.tr](http://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, vekaleten oy kullanma formu, toplantı tutanağı,
- İzahname ve halka arz sirküleri,
- Sürekli bilgilendirme formu,
- Gayrimenkul değerlendirme raporları,
- Aylık yatırımcı raporları,
- Kar dağıtım politikası,
- Ticaret sicili bilgileri,
- Faaliyet raporları,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu,
- Bilgilendirme Politikası,
- Kar Dağıtım Politikası,
- Etik Kurallar,
- Periyodik mali tablo ve raporlar,
- Özel durum açıklamaları,
- Hisse senedi fiyatı ve performansına ilişkin bilgi, grafikler,
- Yatırımcı ilişkileri iletişim bilgileri,
- Şirket iletişim bilgileri,
- Sürdürülebilirlik uyum raporu,

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

## 3.2. Faaliyet Raporu

Faaliyet Raporu, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanmaktadır



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.

2022 yıl sonu faaliyet raporunda SUCSR LTD. Şirketi ile beraber oluşturulan kapsamlı sürdürülebilirlik uyum raporu yayımlanmaya başlanmıştır.

# 4. Menfaat Sahipleri

## 4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Çalışanlar kendileri ya da yakınlarına çıkar sağlama anlamına gelebilecek her türlü girişimden kaçınırlar



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

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

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

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

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

## 4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

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

## 4.3. İnsan Kaynakları Politikası

İşe alım, eğitim ve gelişim, ücretlendirme ve kariyer planlamasında eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir



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 2022 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin çalışan sayısı toplam 37'dir.





• Novotel Karamköy

## 4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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



### Etik Kurallar

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

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

### Sosyal Sorumluluk

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

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

# 5. Yönetim Kurulu

## 5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Şirket Ana Sözleşmemize uygun olarak belirlenen 2022 yılında görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerimizin ad ve soyadları aşağıda yer almaktadır.



- **Hamdi Akın**, Yönetim Kurulu Başkanı/ Murahhas Aza - İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- **Pelin Akın Özalp**, Yönetim Kurulu Başkan Vekili - İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- **Selim Akın**, Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- **İrfan Erciyas**, Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- **Gündoğan Durak**, Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- **Sıla Ciliz İnanç**, Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- **Bahattin Yücel**, İcracı Olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- **Aziz Ahmet Kacar**, İcracı Olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- **Oğuz Satıcı**, İcracı Olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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 ilzami, 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 2022 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 / Murahas Aza

1954 yılında İstanbul'da doğan Hamdi Akın, Gazi Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Günümüzde faaliyet konusu altyapı ve üstyapı inşaatı, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, enerji ve gayrimenkul gibi endüstri kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iştiraklerine yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamak olan Akfen Holding'i 1976 yılında kurdu. Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra 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 yönetici olarak görev alarak sivil toplum örgütlerine de taşıdı. Hamdi Akın, 2000-2002 yılları arasında Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı, 1992-2004 yılları arasında Metal Sanayiciler Sendikası (MESS) Ankara Bölgesi Temsilciler Kurulu Başkanlığı, 1998-2000 yılları arasında Türkiye Genç İş Adamları Derneği (TÜGİAD) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 1995-2001 yılları arasında Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu (TİSK) Yönetim Kurulu Üyeliği, 2008-2009 yılları arasında Türkiye Sanayici İş Adamları Derneği (TÜSİAD) Yönetim Kurulu Üyeliği ve Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı ve 2011-2018 yılları arasında Deniz Temiz Derneği'nin (TURMEPA) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini üstlendi.

London School of Economics'de Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Akın, 1999 yılından bu yana Türkiye 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) Mütavelli 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 İnşaat ve Turizm A.Ş. ve İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) Yönetim Kurulu Başkanı ve Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapan Selim Akın, Akfen Holding’in CEO’luğunu da 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 Ciliz İnanç Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Ciliz 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 Ciliz İnanç, Akfen Holding A.Ş., ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyelği 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 sürdürmüştür, 2008-2009 yıllarında Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Grup Müdürü görevinde bulunmuştur. 2010-2011 yılları arasında University of Illinois'de Finans master programını tamamladıktan sonra Türkiye'ye dönmüş ve 2012 yılında Vergi Başmüfettişliğine atanmıştır. 2013 yılı Haziran ayında Deloitte Türkiye bünyesine katılmış ve 2017 yılının Ağustos ayına kadar Vergi Direktörü ve Vergi Ortağı unvanları ile Yeminli Mali Müşavirlik yapmıştır. Gündoğan Durak ABD Illinois eyaletine kayıtlı olarak CPA (Certified Public Accountant) unvanına sahiptir. Ayrıca CMA ve CGMA sertifikalarını elinde bulundurmaktadır. TUSİAD Vergi Çalışma Grubu ile TUSİAD Yatırım Ortamı Yuvarlak Masası üyesidir. Halen Akfen Holding A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı - Mali İşler görevini sürdürmektedir.

### • 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 büyütüştür. 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 İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir.

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

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 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

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. (Europcar) kurucu ortaklığı, 1979-1983 yılları arasında ise Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Genel Sekreterliği yapmıştır. 1982-1991 yılları arasında, kurucu ortağı olduğu Ekin Turizm (Hertz Rent a Car)’de yöneticilik görevini sürdürmüştür.

1983-1987 yılları arasında Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Başkanlığı görevini yürüten Yücel, 1988-1989 yıllarında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü Turizm Bölümünde öğretim görevlisi olarak çalışmış, 1989-1991 yıllarında da yeniden Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Başkanı olmuştur.

1991-1995 yılları arasında TBMM 19.Dönem İstanbul Milletvekili seçilen Bahattin Yücel, 1991-1994 yıllarında TBMM Bayındırlık, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Üyesi, 1995 yılında TBMM Fahi 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

*İşe alım, eğitim ve gelişim, ücretlendirme ve kariyer planlamasında eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir*



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

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

## 5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim kurulu üyelerine,  
2021-2022 dönemi için toplam  
1.000.000USD  
limitli "Yönetici  
Sorumluluk Sigortası"  
yaptırılmıştır



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.

2022 yılı içerisinde Yönetim Kurulu tarafından toplam 18 adet karar alınmıştır. Tüm kararlar, ilişkili taraf kapsamında değerlendirilenler dışında, oybirliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, 01.01.2022-31.12.2022 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 28.02.2022 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, 28.02.2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 (üç)'ü bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere, Aday Gösterme Komitesi tarafından aday gösterilen toplam 9 (dokuz) kişi Yönetim Kuruluna 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiş olup Yönetim Kurulunun görev süresi 21.04.2024 tarihinde sona erecektir.

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



Kurulu karar almaya yetkilidir.

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

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

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

İç Yönerge çerçevesinde;

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

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

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

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



## Kurumsal Yönetim Komitesi

### Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı

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

### Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

**Pelin Akın Özalp,**  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

**Gündoğan Durak,**  
Yönetim Kurulu Üyesi

**Mustafa Emre Yılmaz,**  
Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

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

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 2022 yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.

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

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

## Denetimden Sorumlu Komite

### Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

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

### Denetimden Sorumlu Komitesi Üyeleri

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

**Oğuz Satıcı,**  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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:

## Riskin Erken Saptanması Komitesi

### Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı

**Oğuz Satıcı,**  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

### Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

**Selim Akın,**  
Yönetim Kurulu Üyesi

**İrfan Erciyas,**  
Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

## 5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

## 5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri



### Misyon

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

### Vizyon

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

### Stratejik Perspektif

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

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

### Kurumsal Politika

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

### 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.

### Kurumsal Yönetim Uygulamaları

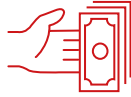
Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ve Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ilgili, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/820571> bölümde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim komitesi çalışmalarına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



● Ibis Otel  
Ankara

## 5.6. Mali Haklar

*Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, lehlerine teminat verilmesi gibi işlemler söz konusu değildir.*



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. 2021 yılı faaliyetleri için yapılan 28.02.2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ayrı ayrı aylık net 11.150 TL ücret ödenmesine, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel Kurul tarafından karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince 28.02.2022 tarihinde yapılan 2021 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.

# 7

## Akfen GYO Sürdürülebilirlik Raporu

---

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

# İçindekiler

<b>Genel Müdür Mesajı</b>	<b>96</b>
<b>Akfen GYO ve Sürdürülebilirlik</b>	<b>97</b>
Sürdürülebilirlik Öncelikleri	97
Akfen GYO Sürdürülebilirlik Yaklaşımı	98
Akfen GYO Sürdürülebilirlik Politikası	99
Sürdürülebilirlik Yönetimi	101
Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri	102
Paydaşlarla Sürdürülebilirlik İletişimi	103
<b>Yönetimde Sürdürülebilirlik</b>	<b>105</b>
Ana Kalite Politikası	106
Akfen GYO Sürdürülebilirlik Politikası	106
Küresel İlkeler Sözleşmesi ile Uyumluluk Politikası	108
İş Sürekliliği Politikası	110
Kaynakların Verimli Kullanımı Politikası	110
Bilgi Güvenliği Politikası	110
Müşteri Memnuniyeti Politikası	111
Akfen GYO'da Etik İş Anlayışı	112
Etik İlkeler ve Standartlar Belgesi	112
Kurum İçi Etik Kodlar	112
Kurum Dışı Etik Kodlar	113
<b>Uyumlulukta Sürdürülebilirlik</b>	<b>114</b>
Akfen GYO Gezegen Politikaları	115
Değer Zinciri Performansı	116
Atık Yönetimi	117
Su Yönetimi	119
Enerji Yönetimi	120
Emisyon Yönetimi	121
Biyoçeşitliliğin Korunması	122
ÇED Raporları	122
<b>Faaliyette Sürdürülebilirlik</b>	<b>123</b>
İnsan Hakları Politikası	124
İnsan Hakları Yönetimi	125
Çalışan Gelişimi	127
İş Sağlığı ve Güvenliği	128
Çalışma Hayatına İlişkin Gelişmeler	129
Toplumsal Yatırımlar	129
<b>Sosyal Sürdürülebilirlik</b>	<b>130</b>
İstihdama Katkı Politikası	131
Vergilendirme Politikası	131
<b>EKLER</b>	<b>132</b>
Performans Göstergeleri	132



## Değerli Paydaşlarımız,

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

Akfen GYO olarak, iş dünyasının, sürdürülebilir büyüme ve Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'na ulaşma konusundaki rolün bilincindeyiz. Geliştirdiğimiz projelerde, Türkiye ve dünyada geçerli olan şartname, yönetmelik ve standartlara azami düzeyde uyumlu, doğal kaynakları koruyan ve enerji kullanımını azaltan, sürdürülebilirliği destekleyici yapı ve sistemler oluşturma amacındayız. Geçen yıl paydaşlarımızın görüşleri doğrultusunda önceliklendirme analizimizi yaparak faaliyetlerimizi öncelikli konular ekseninde gerçekleştirmiştik ve bu sene de aynı öncelikli konularımız doğrultusunda çalışmalarımıza devam ettik. Buradan yola çıkarak, sürdürülebilirlik yaklaşımımızı daha da geliştirdik. Sürdürülebilirlik bakış açımızla, belirlediğimiz politikalarımız ve hedeflerimiz doğrultusunda çalışmalarımıza devam ettik. Sürdürülebilirlik Politikamızı, Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile Uyum Politikamız olarak kurum kültürüne yerleştirmeyi hedefliyoruz.

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

Akfen GYO olarak, Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olmak için Refinitiv Sistemi'ne kayıt olduk ve endekse girmek doğrultusunda gerekli metrikleri sağlamak için çalışmalar gerçekleştirdik. 2023 yılında veri girişleri ile endekse katılmayı hedeflemekteyiz.

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

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

Saygılarımla,

**Sertac F. Karağaoğlu**  
Akfen GYO Genel Müdürü



# Akfen GYO ve Sürdürülebilirlik

## Sürdürülebilirlik Öncelikleri

Online anket gönderilen dış paydaş sayısı

26

Online anket gönderilen iç paydaş sayısı

13

Akfen GYO'nun 2021 yılında hem çalışanlar nezdinde hem de ilişki kurduğu paydaşlar dikkate alınarak sürdürülebilirlik konularının önceliklendirmesi Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun liderliğinde gerçekleştirilmiştir. 2022 yılında, geçen yıl belirlenen öncelikli konularda ilgili çalışmalara devam edilmiştir.

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

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

Anket gönderilen paydaşlara;

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

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

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

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

İki yılda bir güncellenmesi planlanan Akfen GYO Sürdürülebilirlik Öncelikleri, 2023 yılında iç ve dış paydaşların katılımıyla güncellenecektir.

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

## Akfen GYO ve Sürdürülebilirlik Yaklaşımı

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

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

### Yönetimde Sürdürülebilirlik

#### BM SKA 2, 4, 5, 8, 10, 17



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

Akfen GYO ortaklığındaki projelerin;

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

premiplerine bağlı kalınacak şekilde gerçekleştirildiğini takip etmektedir.

### Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

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



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

Akfen GYO projelerinde;

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

premiplerine ile uyumlu olan bir ortaklık yapısında faaliyetlerini gerçekleştirmektedir.

## Faaliyette Sürdürülebilirlik

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



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

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

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

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

## Sosyal Sürdürülebilirlik

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



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

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

- İstihdama Katkı Politikası ve
- Vergilendirme Politikası

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

## Akfen GYO ve Sürdürülebilirlik Politikası

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

## İnsani Gelişim Hedefleri

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



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

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

## Refah Gelişimi ve Yaygınlaşması Hedefleri

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



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

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

## İklim ve Çevre Hedefleri

### BM.SKA 12, 13, 14 ve 15



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

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

## Barış ve Ortaklık Hedefleri

### BM.SKA 16 ve 17



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

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

## Sürdürülebilirlik Yönetimi

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

Sürdürülebilir Çalışma Grubu tarafından, 2021 yılı içerisinde Yönetim Kurulu ve diğer ilgili yönetim kurullarının değerlendirmeleri, iç ve dış paydaşların görüşleri, risk ve fırsat analizlerinin çıktılarının değerlendirilmesi neticesinde çevresel, sosyal ve yönetimsel politikaları belirlenmiş ve kurumsal sürdürülebilirlik kapsamındaki tüm çalışmalarını bu politikalarla göre yürütme kararı alınmıştır. Akfen GYO'da tüm politikalar Yönetim Kurulu seviyesinde onaylı olup 2023 yılı içerisinde Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun ilave politika veya prosedür ihtiyacı tekrar değerlendirilmeye alınacaktır.

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

## AKFEN GYO'DA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK POLİTİKALARI



## Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri

Akfen GYO'nun ÇSY politikalarına uyumlu kısa ve uzun vadeli hedef çalışmaları Genel Müdür'ün başkanlık yaptığı Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından 2021 yılı içerisinde tamamlanmış ve ana sürdürülebilirlik yaklaşımı olan **Yönetimde Sürdürülebilirlik, Uyumlulukta Sürdürülebilirlik, Faaliyette Sürdürülebilirlik, Sosyal Sürdürülebilirlik** başlıkları altında tüm kuruma duyurmuştur. Akfen Holding tarafından belirlenen ve Akfen GYO'nun var olan kısa ve uzun vadeli hedefleri Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri başlığı altında paylaşılmaktadır.

Sürdürülebilirlik Hedefi	Güncel Durum
Sürdürülebilir gelir ve iş sürekliliği için konusunda uzman ve deneyimli kiracılarla uzun süreli kira sözleşmeleri imzalanması	2022 yılında realize edilmiştir. 2023 yılında aynı hedef devam etmektedir.
Hedeflere ilişkin kilit performans göstergeleri ve aksiyon planlarının oluşturulması	2022 için tamamlanmış olup, 2023 için yeni performans göstergeleri belirlenmiştir.
İş süreçlerinin dijital dönüşümüne yönelik planların hazırlanması	2022 yılı paperwork (PW) dijital vekaletname sistemi planlanarak gerçekleştirilmiş olup 2023 yılında da e-mutakabat iş süreci sistemi alınması hedeflenmektedir.
Müşteri (Kiracı) memnuniyet skorunun ölçümü ve geliştirilmesi	Devam ediyor
Risk ve Fırsat analizinin güncellenmesi	2022 yılı için tamamlanmış olup, 2023 yılı için hedef devam etmektedir.
Etik iş anlayışı ve yeni sürdürülebilirlik yaklaşımının tüm değer zincirine aktarılması	2022 yılı için tamamlanmış olup, 2023 yılı için hedef devam etmektedir.
Projelerde sürdürülebilir finansman kaynaklarının kullanılması	2030'a kadar sermayelerimiz dışından sağlanacak finansmanlar

### Yönetimde Sürdürülebilirlik



Sürdürülebilirlik Hedefi	Güncel Durum
Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimine ilişkin performans verilerinin takip edilmesi	2022 yılı için tamamlanmış olup, 2023 yılı için hedef devam etmektedir.
Çevresel bilgilerin açıklanacağı tüm zorunlu / gönüllü platformların belirlenmesi	2022 yılı için tamamlanmış olup, 2023 yılı için hedef devam etmektedir.
Faaliyette bulunan bölgelerde çevre ile ilgili kamu çalışmalarına destek olunması	2022 yılı için tamamlanmış olup, 2023 yılı için hedef devam etmektedir.
Sürdürülebilir enerji üretimi yatırımları için araştırma ve planlama yapmak	2022 yılında çalışmalar yapılmış olup, 2023 yılında hedef devam etmektedir.
Geri dönüşüm bilgilerini çöp kutularının üzerine yerleştirmek, su kıtlığı ile ilgili sayısal verileri çalışanlarına sunarak (banyo, mutfak lavabosu vb. yerlerde) bu konuda farkındalık yaratmak ve elektrik tüketimini takip edip azaltmak	2022 yılında çalışmalar yapılmış olup, 2023 yılında hedef devam etmektedir.
Bir iklim eylemi projesini destekleyerek plastik atığı azaltmak ve/veya mali olarak destek vermek	Akfen Holding'in yaptığı çalışmalara, Akfen GYO olarak katkı sağlanacaktır.
Bodrum Loft tesisinde %5 oranında enerji tüketimi azaltımı	2024 yılında gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.
Bodrum Loft tesisinde su yoğunluğunun 0,5 m <sup>3</sup> değerinden 0,4 m <sup>3</sup> değerine düşürülmesi	2024 yılında gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

### Uyumlulukta Sürdürülebilirlik



Sürdürülebilirlik Hedefi	Güncel Durum
Kadın istihdamı oranının her seviye ve dönemde %40'ın üzerinde tutulması	2022 sonu itibarıyla kadın çalışan oranımızı %33'tür. 3 yıl içerisinde ilgili oranının %40 ve üzerinde olacak şekilde sağlanması hedeflenmektedir.
Sosyal projelerde her yıl en az 2 projede ilgili STK'lar ile işbirliği yapılması	2022 yılında yapılmış olup, 2023 hedef devam etmektedir.
Çalışanların performans karnelerinde sürdürülebilirlik başlığı altında hedeflerinin olması	2023 yılında yapılması hedeflenmektedir.
Gençlere yönelik eğitim projelerine destek verilmesi	2023 yılında TİKAV üzerinden desteklenecektir.
Çalışanlarına sürdürülebilirlik, iklim değişikliği ve kurumsal iklim adaptasyonundan oluşan bir eğitim programı sunmak	Akfen Holding'in eğitim çalışmalarına 2022 yılında katılım sağlanmış olup, 2023 yılında hedef devam etmektedir.

**Faaliyette Sürdürülebilirlik**



## Paydaşlarla Sürdürülebilirlik İletişimi

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

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

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

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

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







# Yönetimde Sürdürülebilirlik

**BMSKA**  
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.

Akfen GYO ortaklığındaki projelerin;

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

prensiplerine bağlı kalınacak şekilde gerçekleştirildiğini takip etmektedir.

Akfen GYO SPK mevzuatı ve denetimi kapsamında halka açık bir şirket olup GYO mevzuatı çerçevesinde portföyündeki varlıkları kendisi işletmemekte, konusunda uzman, dünya çapındaki şirketlerle uzun dönemli kira kontratları yaparak kira geliri elde etmektedir. Kendi tüzel kişiliği ve bağlı ortaklıklarının portföyünde kira getirisi elde ettiği toplam 24 varlığın 19'u sürdürülebilirlik konusunda sektör lideri ve dünyanın en büyük otel operatörlerinden birisi olan Accor grubu tarafından işletilirken, Akfen Grubu tarafından işletilen sadece 1 varlığı (5 yıldızlı Bodrum Loft Tatil Köyü) bulunmaktadır. Akfen GYO'nun Bodrum Loft Tatil Köyü haricinde kira getirisi elde ettiği tüm varlıkların işletilmesi ve yönetilmesinde herhangi bir etkisi ya da kontrolü bulunmamakta, bu varlıklarla ilgili sadece atık, su, enerji verimliliği ve emisyonların azaltılması kapsamı dahilinde çevresel performanslarını takip etmekte ve gerektiğinde binaların tadilatını yapmaktadır. Bodrum Loft'un ise Güvenli Turizm Sertifikası bulunmaktadır. Akfen Holding, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'ni (Global Compact) 2 Temmuz 2002 tarihinde imzalamıştır. Akfen GYO, bu ilkelerle ilgili hizmetleri Akfen Holding'ten almaktadır.

## Ana Kalite Politikası

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

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

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

## Akfen GYO Sürdürülebilirlik Politikası

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

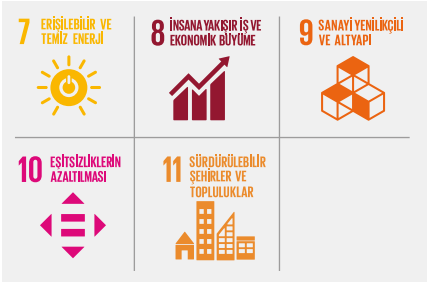
**Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile Uyumlu Sürdürülebilirlik Politikası:**



**BM.SKA 1, 2, 3, 4, 5 ve 6****İnsani Gelişim Hedefleri**

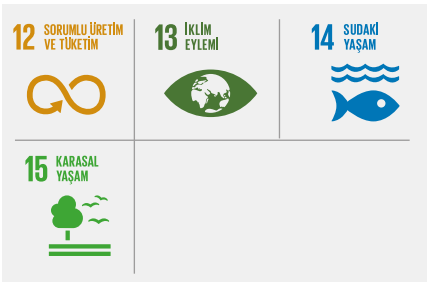
Akfen GYO kurumsal olarak ve tüm çalışanları ile birlikte, faaliyetlerini gerçekleştirirken insan sağlığının korunmasına, cinsiyet eşitliğine dayalı eşitlikçi bir eğitim alınmasına ve temiz ve sağlıklı bir çevrede yaşanmasına olanak sağlayacak şekilde davranmayı ilke edinmiştir.

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

**BM.SKA 7, 8, 9, 10 ve 11****Refah Gelişimi ve Yaygınlaşması Hedefleri**

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

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

**BM.SKA 12, 13, 14 ve 15****İklim ve Çevre Hedefleri**

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

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

**BM.SKA 16 ve 17****Barış ve Ortaklık Hedefleri**

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

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

## Küresel İlkeler Sözleşmesi ile Uyumluluk Politikası

### İnsan Hakları Yaklaşımı

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

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



### Çalışma Standartlarının İyileştirilmesi

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

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

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

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



## Çevre Politikasına Bağlılık

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

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

**İLKE9:** Akfen GYO, daha yaşanabilir bir dünyanın tesisi için, çevre dostu teknolojilerin geliştirilmesi yönünde kurumsal bir kararlılığa sahiptir. Aynı şekilde tüm çalışanları ile birlikte faaliyetlerinin her aşamasında çevre dostu uygulamaların geliştirilmesine olanak sağlayacak her türlü kolaylaştırıcılık ile çalışan katılımı desteklenir.



## Yolsuzluk ile Mücadele

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



## İş Sürekliliği Politikası

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

- İş Sürekliliği Yönetim Sistemi kapsamında tüm iş faaliyetlerinde oluşabilecek riskler belirlenerek, risk analizleri yapılarak gerekli düzenlemeler ve tedbirler alınır.
- Kontrol dışında oluşabilecek durumları en az etki ya da etkilenmeden devamlılığın sağlanması için iş faaliyetlerinde gerekli altyapı hazırlanır.
- Kriz ve acil durum yönetimi merkezi olarak koordine edilir.

İş sürekliliğini sağlamak için planlamalar, eğitimler, testler ve tatbikatlar yapılır. Elde edilen veriler raporlanır.

- Çalışanların sağlığı ve can güvenliği önceliklidir ve olası bir durumda çalışma ortamının şartları sağlıklı ve güvenli kılınmadan iş faaliyetleri başlamaz.
- Üretim süreçlerimiz içerisindeki yenilikçi çalışmaların toplam gelir içerisinde payının belirlenmesi, çalışmaların devamlılığının gözetilmesi yenilikçilik çalışmalarımızın temelini oluşturur.

## Kaynakların Verimli Kullanımı Politikası

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

Bu sebeple;

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

## Bilgi Güvenliği Politikası

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

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

Buna göre;

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

## Müşteri Memnuniyeti Politikası

Akfen GYO’da, “Müşteri Memnuniyeti” anlayışı; yatırımcılara ve kiracılara yaşatılan deneyimin sürekli daha iyiye gitmesi ve sunduğumuz değerlerin sürekli artırılmasıdır. Akfen GYO portföyündeki varlıkları kendisi işletmemekte, konusunda uzman, dünya çapındaki şirketlerle uzun dönemli kira kontratları yaparak kira geliri elde etmektedir, bu kapsamda müşterileri de kiracılarıdır. Diğer yandan halka açık bir şirket olarak memnuniyetini sağlamaya çalıştığı binlerce yatırımcısı bulunmaktadır. Akfen GYO, Müşteri Memnuniyeti Politikası çerçevesinde;

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

taahhüt eder.

Bodrum Loft tesisinde, 36 villa kapsamında 2021’de konaklama yapan tüm misafirler 2022’de de konaklama yapmışlardır ve müşteri memnuniyeti %100 oranındadır.

## Akfen GYO'da Etik İş Anlayışı

### Etik İlkeler ve Standartlar Belgesi Temel İlkeler ve Uyumluluk

#### Kapsayıcılık

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

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

#### Dürüstlük ve Sorumluluk

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

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

#### Saygı ve Adalet

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

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

### Kurum İçi Etik Kodlar

#### Bireysel Sorumluluk Anlayışı

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

Akfen GYO çalışanları küresel kabuller çerçevesinde belirlenmiş olan Etik Kodlara göre hareket etmeyi prensipte kabul etmektedir. Tüm çalışanlar, her türlü davranışlarının, kurumsal itibara ve iş paydaşlarına olan etkisi olduğunu bilir ve buna göre davranmayı tercih ederler. Çalışanlar bu konuda herhangi bir tereddüt duydukları halde, kurum içinde pozisyonlarından bağımsız olarak herkese başvurabilir ve özgürce ve kişisel gizliliklerinin korunmasını talep edecek şekilde görüş alabilir.





## Kurum Dışı Etik Kodlar

### Kurumsal Vatandaşlık

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

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

### İş Ortakları ile İlişkiler

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

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

### Kiracılar ile İlişkiler

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

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

### Rekabet Anlayışı

Akfen GYO, tüm çalışanları ile birlikte ana iş kolu başta olmak üzere, tüm faaliyetlerinde ve iş ortakları ile ilişkilerinde adil rekabete anlayışını benimser ve destekler. Gerek kendi iş alanı gerekse de hizmet aldığı ve verdiği iş alanlarında ve sektörlerde, haksız rekabete neden olabilecek uygulamalara karşı duruş sergiler ve gerektiğinde önlemler alır. Hukukun izin verdiği rekabet avantajları ötesinde, tekelleşmeye, rakipler ile anlaşarak pazarda dengesizlik oluşmasına, gücün ve rekabet avantajının kötüye kullanılmasına neden olacak uygulamalar kabul edilemez.

## İnsanlara Saygı Duyma

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

### Emniyet, Sağlık ve Çevre

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

### Bilginin Korunması ve Gizlilik

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

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

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

### Uygunsuzlukların Bildirilmesi

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



# Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

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

Akfen GYO projelerinde;

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

prinsiplerine ile uyumlu olan bir ortaklık yapısında faaliyetlerini gerçekleştirmektedir.

## Akfen GYO Gezegen Politikaları

### Ana Çevre Politikası

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

Akfen GYO'nun çevre öncelikleri içerisinde;

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

### Ana İklim Politikası

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

Akfen GYO bu çerçevede;

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

## Değer Zinciri Performansı

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

Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde enerji, su, emisyon ve atık yönetimi ilişkin performans verilerinin takip edilmesine ilişkin çalışmalar Akfen GYO Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından 2022 yılı içerisinde tamamlanmış ve Ekler bölümünde Performans Göstergeleri başlığı altında paylaşılmaktadır.

Akfen GYO ÇSY hedeflerinin Kilit Performans Göstergelerine işlenerek bireysel performansa kadar takibinin sağlanması yönündeki çalışmalarına "Akfen GYO Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu" devam etmektedir.

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

Bu kapsamda:

- Akfen GYO geliştirdiği projeleri "ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi", "ISO 14001:2015 Çevre Yönetim Sistemi" ve "OHSAS 18001:2007 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi" sertifikalarına sahip olan Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.'ye yaptırmaktadır.
- Portföydeki varlıklar salgın hastalıklara karşı en üst seviyede hijyenik şartlara uyumlu hale getirilmiş, oteller için güvenli turizm sertifikaları alınmıştır.
- Akfen GYO çevre politikasının ana göstergesi olan karbon ayak izinin azaltılması ve teknolojik yeniliklerle piyasaya çıkan yeni donanımlarla enerji ve su tüketiminin azaltılması, tüm tedarikçilerle paylaşılan ana hedefdir.
- Yeni (ve geliştirilecek) projelerde yeşil alanın bol olmasına ve yasal inşaat izninin tamamının kullanılmadan düşük katlı yapılar yapılmasına özen gösterilmektedir.

Akfen GYO otellerindeki odalarda kullanılan perde, halı ve yataklar için uluslararası çevre sertifikalı ürünler seçilmektedir. Çevre dostu boya ve döşeme kullanımı, renovasyonlarda ve yeni projelerde azami dikkat edilecektir.

Nüfusun artışı ile birlikte geleceğe sağlıklı ulaşmak için asıl amaç barınma sorununu ele almak ve gelecekte ortaya çıkması muhtemel barınma sorunlarının önüne geçmek olmalıdır. Yapıların 'Salt Ticari' değil 'hem Ticari hem Vizyoner' olmasını merkeze alan, güncel tasarım ve üretim metotlarıyla geleceğin evlerini üretmek için ilham olan, **ithal malzeme kullanımını azaltarak yerli malzemeyi olabildiğince sektörde arttırırken**, yatay mimari odaklı kentsel stratejiji güçlendirmek hedeflenmektedir. Bu sayede hem karbon ayak izi azaltılacak hem de ülke kaynakları daha efektif olarak kullanılmış olacaktır.

Bodrum Loft tesisinde toplam çevresel harcama tutarı 2022 yılı için 739.382 TL olarak gerçekleşmiştir. Hem 2022 hem de 2021 yılında herhangi bir çevre cezasına maruz kalınmamıştır.

Accor otellerinde küçük bahçeler bulunmaktadır ve bu bahçelerin ürünleri misafir büfelerinde kullanılarak misafirlerde çevre ile ilgili farkın-

## Atık Yönetimi

dalık oluşturulmaktadır. Accor'un misafir odalarında havlu ve nevresimleri günlük olarak değiştirilmemektedir. Hesabı günlük olarak yapılmakta ve buradan elde edilen kar ile direkt, Accor'un belirlediği yerlerde ağaçlar dikilerek, her otelin ormanı oluşturulmaktadır. Kullanılan bütün kimyasalların biyosidal ürün izinleri mevcuttur. Ayrıca otel tadilatında kullanılan boyalar da toksik madde içermemektedir.

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

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

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

### Atık, Artık ve Geri Dönüşüm Yönetimi Politikası

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

Akfen GYO bu doğrultuda projelerinde yönetimi ve yetkisi kapsamında;

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

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

Belediye ve resmi kurumların getirdikleri yükümlülükler yerine getirilmiştir.

#### Atıkların azaltılmasına yönelik:

- Yasal zorunluluk bulunmayan yazışmalarda mümkün olan ölçülerde kâğıtların çift yüzlerine çıktı alınarak kâğıt basım miktarının azaltılması sağlanmakta ve çalışanlara belirli dönemlerde bu konu hakkında



bilgilendirme yapılmaktadır. Ek olarak SAP'ye geçiş ile birlikte onay mekanizmaları sisteme aktarılmış olup kâğıt tüketimi de azaltılmıştır.

- SKD Türkiye üyeliği ve çalışma gruplarına katılım sağlanmıştır.
- Tüm otellerde, bitkisel atık yağlar lisanslı biyodizel firmalarına satılmaktadır.

**Bodrum Loft tesisinde;** çevre ile ilgili yasal mevzuatlar ve geri dönüşüm kapsamındaki faaliyetler çevre danışmanı ile yürütülmektedir. Örnek olarak kağıt, atık yağ, floresan ampul gibi atıklar yetkili firmalar tarafına evraklarla verilerek geri dönüşümü sağlanmaktadır. Geri dönüşüm ve atık yönetimi konularında çalışanlara yönelik eğitimler düzenlenmektedir. Geri dönüşüm bilgileri otelin tüm atık kutularında mevcuttur. Çalışanlara çevre danışmanlık firmasından çevre eğitimi aldırılmaktadır.

Sıfır atık kapsamında; ambalaj atıkların toplanması için toplama kumbaraları ve ekipmanları alınmış, tehlikeli atıklar için tehlikeli atık deposu yapılmış ve biriktirme ekipmanları alınmıştır. Restoran ve oda servislerinde tüm müşterilere tek kullanımlık servis paketi yerine kumaş havlu, restoranlarda da tek kullanımlık servisler yerine kumaş masa örtüsü kullanılarak atıkların minimize edilmesi sağlanmaktadır.

2022 yılında Bodrum Loft tarafından düzenli fidan yardımı yapılmış, kamu çalışmalarına destek olmak için otel yolu çevre temizliği kamu yerine Bodrum Loft çalışanları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Çevre danışmanlık firması tarafından rutin denetimler yapılmakta olup, atık yönetimi danışman firma tarafından raporlanıp Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulmak üzere raporlanmaktadır.

İşletmeye ait tedarik zincirlerinden sıfır atık kapsamında tedarik edilen ürünler tek ambalaj yerine büyük ambalajlarda tedarik edilerek atık miktarı azaltılmaktadır. Tedarik edilen ürünler ihtiyaca göre istenmekte olup israf önlenmektedir. Aynı firmadan tedarik edilecek ürünler bir defada istenmekte olup ikinci bir araç gönderilmesinin önüne geçilerek karbon ayak izi düşürülmektedir.

Accor otellerinin tamamında; otellerin tüm kullanım alanlarında tek kullanımlık plastikler yasaklanmıştır. Çamaşır torbaları karton, pipetler karton ya da bambu, karıştırıcılar ahşap, terlikler tela gibi pek çok alanlarda alternatif malzemeye dönülmüştür. Yiyecek- içecek alanlarının tamamında tek kullanımlık plastik ambalajlı hiç bir gıda maddesi kullanılmamaktadır.

Eski malzemeler ortak bir havuzda toplanarak ihtiyaç duyulan diğer oteller içerisinde kullanıma devam edilmektedir.

## Su Yönetimi

### Suyun Korunması Politikası

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

Akfen GYO bu doğrultuda projelerinde yönetimi ve yetkisi kapsamında;

- Su ayak izinin azaltılması ve su verimliliğinin sağlanması
- Tedarik zincirinde su verimliliğine ilişkin nitel ve nicel çalışmalar yapılarak eylem planlarının oluşturulması
- Tüm tedarik zincirinde su kirliliğinin takibi ve raporlanması sistemi oluşturulması
- Doğrudan ya da dolaylı operasyonlarının potansiyel etkilerini, olası riskleri değerlendirerek gerekli önlemlerin ve tedbirlerin alınması

yönünde tavsiyelerde bulunur ve tavsiyelerinin uygulanmasını takip eder.

- Ayrıca Akfen GYO çalışanlarında su kaynaklarının korunması ve tüketim bilinci hakkında farkındalığı artırmak için gerekli çalışmalar yürütülür.
- Tatlı su tüketiminin kontrolü ve iyileştirilmesi için çalışmalar yapılır.
- Tatlı su kaynaklarına etkinin yönetilmesi ve iyileştirilmesi hedefleri geliştirilir.
- Her ne kadar su tüketimi Akfen GYO için öncelikli konu olmasa da paydaşlarını teşvik etmek için Akfen GYO su kullanımı ve su verimliliğini şeffaflıkla paylaşılır.

#### Su Tüketimi ve verimliliğine yönelik:

- Ofiste ve otellerde fotoselli lavabo musluğu kullanılmaktadır. Böylelikle su kullanımında tasarruf sağlanmaktadır.
- Otellerde tasarruf sağlamak için perlatörlü batarya

kullanılmaktadır.

- Sistemin elverdiği bazı otellerde çevre ve yağmur suları peyzaj sulamada kullanılmaktadır.
- Su ve enerji tüketimlerinin izlenmesi için otomatik ölçüm sistemleri, dakikada 4-6 litre lavabo ve klozet, 10-12 litre duşlardaki su tüketimi kapasitesi olmak üzere mevcutta tüm otellerde uygulanmaktadır.
- Yeni yapılacak otellerde ve yurtlarda gri suyun arıtılarak yeniden kullanılması hedeflenmektedir.

Sularda mikrobiyolojik ölçüm, pH değerleri ölçülmekte yasal değerlere uyum sağlanmaktadır. Otellerdeki havuz suları kimyasallarla temizlenmektedir, yeni projelerde ozon sisteminin kurularak su arıtması sağlanması hedeflenmektedir.

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

**Bodrum Loft tesisinde;** atık suların arıtılması için atık su arıtma tesisi kurulmuştur ve limit değerlerin sağlanması için teknik ekiplerle çalışılmakta olup aylık düzenli bakım ve kontrolleri ve arıtma analizleri yapılmaktadır. Otelde oluşan evsel nitelikli bütün atık sular %92 verimle çalışan mevcut atık su arıtma tesisinde arıtılmaktadır; arıtılan atık su dezenfekte edilerek %100 geri dönüştürülerek yeşil alan sulanmasında kullanılmaktadır. Günlük tüketim göre 80-100 ton civarında su kazancı sağlanmaktadır, firma yeraltı ve yerüstü kaynakların korunması adına; ters ozmos sistemleri ile denizden çektiği tuzlu suyu arıtarak kullanma suyunu denizden tedarik etmektedir.

Çevre danışmanlık firması tarafından rutin denetimler yapılmakta olup, oluşan atık suların arıtılması ve yeniden tesis içinde kullanılması, tatlı su kaynakların tüketilmesi için ozmos sistemlerinin kullanıldığı ve deniz suyunun arıtılıp kullanma suyu olarak kullanıldığı rutin olarak danışman firma tarafından raporlanıp Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği bakanlığına sunulmak üzere raporlanmaktadır.

## Enerji Yönetimi

Akfen GYO, iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında tüm işletmelerinde enerji tasarrufu sağlamak için çalışmalarını geliştirmektedir. Tüm işletmelerin ilgili Bakanlıktan bina enerji belgeleri mevcuttur. Adana'da güneş enerjisi ve doğalgaz, Bodrum'da elektrik enerjisi mevcut olup diğer oteller ve yurtlarda doğalgaz kullanılmaktadır.

### Enerji verimliliğine yönelik:

- Enerji tüketiminin azaltılması kapsamında; ofiste sunucu sistemleri tekli fiziksel sunuculardan çoklu birleşik sanal sunuculara taşınmıştır. Böylece sanallaştırma payının artması ile daha az fiziksel sunucu ile çalışıp aynı sistem ile daha az enerji kullanır duruma geçilmiştir.
- Otellerde hareket dedektörleri, timer, led armatür, frekans konvertörlü motorlar, ısı geri kazanımlı klima santralleri, A sınıfı elektrikli cihazlar kullanılmaktadır.
- Isı ve enerji kaybının önlenmesi için gerekli yalıtım (sıcak su, klima ve ısıtma şebekeleri), tüm otellerde ve yurtlarda mevcuttur.
- Bazı otellerde enerji kaybını önlemek için cam açılması durumunda klimaların ve havalandırmanın kapanması sağlanmakta ve tüm otellerde uygulanması hedeflenmektedir.
- Tüketimde kullanılan tüm ekipman A+ sınıftadır.
- Isıtma cihazlarında kalibrasyon testi, cihaz verimliliğinde kayıp %10'u geçerse cihaz değiştirilmektedir.
- Enerjide güç kaybını önlemek için aktif reaktif değerler ölçülmekte, birim enerjideki kayıp önlenmesi için kondansatörlerle tedbir alınmaktadır.
- Hem Accor'un işlettiği otellerde hem de Bodrum Loft tesisinde elektrikli araç için şarj istasyonu bulunmaktadır.
- Tüm otel ve yurtların elektrik tüketimi kadar yenilenebilir enerji üretimi için çalışmalar başlatılmıştır.

**Bodrum Loft tesisinde;** genel olarak enerji tasarrufu yönünde bir hedef olduğundan, proje hayata geçirilirken ve sonrasında aktif döneminde seçilen ürünler enerji tasarrufuna yöneliktir. Bazı alanlarda güneş enerjili lambalar kullanmaya başlanmıştır. Villalarda kullanılan aydınlatmalar ve sosyal alan restoran alanlarındaki aydınlatma armatürleri led ve aynı zamanda kısılabilme özelliğine sahiptir. Otelin bazı alanlarında belli cihazları belli saatler diliminde kapatılmaktadır. Sosyal tesis klima santralleri ve soğutma grubunu kapatarak enerji tasarrufuna gidilmektedir. Aynı zamanda çevre aydınlatmalar gece saatinden sonra belli noktalarda aralıklarla kapatılmaktadır. Böylece enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Accor otellerinden Adana Ibis Oteli'nin çatısında güneş panelleri kullanılmaktadır, bu sayede enerji tasarrufu sağlanmaktadır. Diğer Accor otelleri için 2023 yılı için çalışmalar planlanmaktadır.

Accor'un 2 otelinde enerji kaçağı mevcuttur ve çözümü için aksiyon alınmaktadır. Toplam kayıp oranı 2021 sonu itibarıyla %0,31 iken artan otel dolulukları ile beraber doğru orantılı olarak 2022 sonu itibarıyla %0,47 olarak gerçekleşmiştir.

• Bodrum Loft / Muğla



## Emisyon Yönetimi

### Temel Emisyonlar Politikası

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

Akfen GYO bu doğrultuda projelerinde yönetimi ve yetkisi kapsamında;

- Proje üretiminde enerji verimliliği, kaynak verimliliğinin dikkate alınması
- Üretimde yenilikçilik anlayışın korunması
- Geri dönüştürülebilir malzemeler kullanılması
- Atık ve artık verimliliği çalışmalarının yapılması
- Operasyonların bulunduğu bölgelerde ağaçlandırma çalışmaları yapılması
- Ağaçlandırma ile ilgili sivil toplum kuruluşlarının desteklenmesi
- Çalışanlar ve tedarik zincirine yönelik bilgilendirme çalışmaları yapılması
- Kiracılarına bilgilendirme yapılması
- Sera gazı emisyonu hedeflerine katkı sağlayacak tedarikçilerle çalışılması
- Lojistik operasyonun düzenlenmesinde emisyon oluşumunun dikkate alınması ve mümkün olduğunca yerel üreticilerle çalışılması
- Düşük karbonlu bir ekonomiye geçiş için döngüsel ekonomi iş süreçlerinin içerisinde yer alınması
- 2050 yılına kadar karbon pozitif hedefe ulaşmak için tüm operasyon süreçlerinin uluslararası standartlara göre disipline edilmesi
- Temel emisyonlara ait hedefler, taahhütler ve takvim çalışması yapılması
- Emisyonların etki ölçümünün yapılması ve yönetimi için teknolojik altyapı geliştirilmesi
- NOx, SOx ve sair partiküler salınımların raporlanması ve
- NOx, SOx ve sair partiküler salınımların kontrol altına alınması

yönünde tavsiyelerde bulunur ve tavsiyelerinin uygulanmasını takip eder.

Baca gazı emisyon ölçümü, tüm otellerde ve yurtlarda periyodik olarak yapılmaktadır. Emisyon değerlerinin yüksek çıkması halinde, kazan bakımları yapılmaktadır.

Bodrum Loft tesisinde; elektrikli araçlara teşvik için şarj istasyonları kurulmuştur. Bu çalışma ile emisyon miktarlarının azaltılması hedeflenmektedir. 2022 yılında hedef belirlenmiş olup, bu hedeflerin hayata geçirilmesi için 2023 yılı içerisinde karbon ayak izi hesaplanacaktır. Baz alınacak 2023 yılı karbon ayak izi hesaplamasına göre yıllık azaltım hedefi %2, 2030'a kadar azaltım hedefi %15'tir. Emisyon azaltımına yönelik mutfak ekipmanların bakım ve kalibrasyon ayarları yapılmaktadır ve villaların yaşam alanında aspiratöre bağlı karbon filtreler mevcuttur. Mümkün mertebe tüm toplantılar karbon ayak izini azaltmak için çevrim içi olarak düzenlenmekte ve mümkün mertebe çalışanlar toplu taşıma ile ulaşımını gerçekleştirmektedir.

## Biyçeşitliliğin Korunması

### Biyçeşitliliğin Korunması Politikası

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

Akfen GYO bu anlayış ile yönetim ve yetkisi kapsamında;

- Projelerin biyçeşitlilik üzerindeki etkilerini azaltma, üretimden malzeme döngüsüne kadar iyileştirme ve geliştirme çalışmaları yapılması
- Projelerin öncesinde faaliyet gösterilecek bölgedeki biyçeşitlilik durumu hakkında akademisyenlerden ve bölge insanlarından bilgi alınması ve bu bilgiler doğrultusunda operasyonlar düzenlenmesi
- Ekosistemler ve biyçeşitlilik konusunda risk analizi yapılması, düzenli takip edilmesi ve raporlanması
- Biyçeşitliliğin yok edilmesine sebep olabilecek kaynaklardan veya tedarik zinciriyle çalışmaktan kaçınılması
- Projelerin biyçeşitlilik ve ekosistemler üzerinde minimum etki yaratacak şekilde geliştirilmesi
- Biyçeşitliliği koruyan ya da dikkate alınarak üretilen ürünlerin kullanımının teşvik edilmesi, bu anlayışa sahip tedarikçilerle çalışılması ve
- Çalışanların, tedarikçilerin, proje bölgelerindeki toplumun biyçeşitlilik ve ekosistemin korunması ile ilgili bilinç düzeyini artırıcı çalışmalar yapılması

yönünde tavsiyelerde bulunur ve tavsiyelerinin uygulanmasını takip eder.

**Bodrum Loft projesinde;** otel yapımı esnasında tüm inşaat projesi boyunca çevresel veya biyçeşitlilik riskleri temelinde değerlendirmek kaydı ile gerçekleştirmiştir. Bitkisel tasarım ve uygulama çalışmalarında bölgenin endemik türlerinin ağırlıklı olarak yer aldığı ve tamamı Akdeniz/Ege maki bitki örtüsünü oluşturan türlerin seçilmesine önem verilmiştir. Hem bitki örtüsünün kolay adaptasyonu hem de sürdürülebilirliği, bitki dokusunun olumsuz mikroklima etkilerinden zarar görmemesi sağlanmıştır. Ekosisteme uygun bitki ekimi her sene yapılmaktadır. Böylelikle, biyçeşitliliği korumak adına mevcut ekosistemler için oluşabilecek etkileri de yönettiğini göstermiştir.

### ÇED Raporları

Akfen GYO’nun kendi tüzel kişiliğindeki varlıkların ÇED raporları mevcuttur.

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



Ibis Otel /  
Moskova

# Faaliyette Sürdürülebilirlik

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

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

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

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



## İnsan Hakları Politikası

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

Buna göre;

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

## İnsan Hakları Yönetimi

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

Akfen GYO'nun tüm İnsan Kaynakları işlemleri ve İnsan Kaynakları Yönetimi başlığı altındaki eylemler, Akfen Holding İnsan Kaynakları birimi tarafından gerçekleştirilmektedir.

### Temel İnsan Kaynakları Politikası

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

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

Akfen GYO'da

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

### Gönüllü Çalışan Devri **%8,33**

Akfen GYO'da gönüllü çalışan devri %8,33, isteksiz çalışan devri %0'dır. Çalışanların ortalama hizmet süresi 8,5 yıldır, Murahhas Üyeler ve Yönetim Kurulu Üyeleri hariçtir.

### Bodrum Loft'ta Ortalama Çalışan Sayısı **34 kişi**

Bodrum Loft'ta, ortalama çalışan sayısı 34 kişi, cari mali yılın sonundaki çalışan sayısı 8 kişidir.

### Engelli Çalışan Sayısı **8 kişi**

Accor otellerinde fırsat eşitliği ve çeşitlilik kapsamında 8 engelli çalışan bulunmaktadır.



### Akfen GYO'da Kadın Çalışanların Oranı

**%33**

Akfen GYO'da tüm çalışanlar genelinde kadın çalışan oranı 2022 yılında %33'tür.

### Yönetimde Kadın Çalışanların Oranı

**%25**

Yönetimde kadın çalışan oranı %25, yönetim kurulu seviyesinde kadın çalışan oranı %22'dir.

## Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası

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

Bu doğrultuda;

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

Akfen GYO'da tüm çalışanlar genelinde kadın çalışan oranı 2022 yılında %33'tür. Yönetimde kadın çalışan oranı %25, yönetim kurulu seviyesinde kadın çalışan oranı %22'dir.

## Adil Ücretlendirme Politikası

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

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

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

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

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

Tüm kademelerdeki çalışanların performans ve kariyer gelişimi, kurulan İnsan Kaynakları sistemleriyle yönetilir ve desteklenir.

Çalışma koşulları ve diğer sağlanan tüm imkânlardan, sosyal yardımlardan belirlenen esaslar çerçevesinde tüm çalışanlar eşit haklarla yararlanırlar.

## Çalışan Gelişimi

### SEÇ Eğitimi

**16 saat**

2022 yılında çalışanlara verilen SEÇ eğitimi toplamı 16 saattir.

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

Genel performans değerlendirme sistemi geçiş süreci aşamasındadır, metod ve sistem için ciddi ve yoğun çalışmalar yürütülmektedir. 2023 yılı değerlendirmelerinin pozitif anlamda oldukça farklı olması hedeflenmektedir. Kariyer ve Terfi sistemi kapsamında ise 2023 yılı için hedef konulmuş ve ilk çeyrek sonunda farklı bir metodla Terfi kısmı yürütülecektir.

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

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

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

2022 yılı içerisinde Tüm Akfen GYO çalışanlarına bu eğitimlerin yanı sıra sürdürülebilirlik farkındalık eğitimleri, Akfen GYO'nun sürdürülebilirlik anlayışı ve politikaları hakkında eğitim verilmiştir. Çalışanlara toplam 16 saatlik SEÇ eğitimi verilmiştir.

## Çalışan Memnuniyeti Politikası

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

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

Bu amaçla;

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

## İş Sağlığı ve Güvenliği

### İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası

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

Akfen GYO bu doğrultuda projelerinde yönetimi ve yetkisi kapsamında;

- İş kazalarının ve meslek hastalıklarının önlenmesi için gerekli tedbirleri, eğitimleri, uygulamayı ve uygulatılmasını
- Çalışma ortamlarında tüm çalışanların, ziyaretçilerin İSG mevzuatına uygun şekilde bilgilendirilmesi ve Kişisel Koruyucu Ekipmanlarının temin edilmesi ve kullanılmasını alışkanlık haline getirilmesini sağlanması
- "Sıfır Ciddi Yaralanmalı Kaza" hedefine ulaşmak için gerekli önlemlerin alınmasını
- İş sağlığı ve güvenliği kültürünü oluşturarak, bir yaşam tarzı biçimi haline getirilmesini
- Tüm çalışanların katılımıyla İSG risk değerlendirmesi yaparak, her sorunun kökenini değerlendirip, araştırarak, çalışanlarımızla istişare halinde olarak, sürekli iyileştirmenin gerçekleştirilmesi
- Tüm çalışma ortamlarında iş kazası ve meslek hastalığına sebep olacak riskleri tespit ederek tüm çalışanların sağlık, güvenlik ve sosyal refahlarını temin etmeyi, kendilerine ve hatta ailelerine ait ileride doğabilecek her türlü maddi ve manevi kayıplarının azaltılmasını
- Çalışanların, tedarikçilerin, ziyaretçilerin İSG ile ilgili yasal düzenlemelere yönelik prosedürler hakkında bilgilendirilmesi ve uygun hareket etmesi için uygulamalar gerçekleştirilmesi ve gelişimlerine destek olunması
- Tedarikçi ve iş ortaklarının da kurumsal İSG ilke kurallarına uyumlu olmalarının sağlanması için bilgilendirilmesi ve gerektiğinde eğitim desteği verilmesi

yönünde tavsiyelerde bulunur ve tavsiyelerinin uygulanmasını takip eder.

**Bodrum Loft tesisinde;** kadrolu veya sezonluk olarak çalışan tüm personellerin, yöneticilerin ve kilit çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerini eksiksiz olarak tamamlanmasını sağlamakla birlikte Yangın Eğitimi, Çevre Eğitimi ve İlk Yardım Eğitimleri aldırılmaktadır. Çalışan sağlığı ve güvenliği için İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanından destek alınmakta olup, otel içerisinde bu görevde çalışan bulunmaktadır. Bodrum Loft, Satın Alma departmanında çalışan kişilere İSG eğitimi aldırılmaktadır.

Tedarik zincirinde çalışan sağlığı ve güvenliğini iyileştirmeye yönelik yılda 1 kere firmaların depo, üretim yerlerine giderek denetlemeler yapılır. Kriterlere uygun olmayan tedarikçilerle çalışılmaz.

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında Yangın ve İlk Yardım acil durum müdahale planları mevcuttur.



## Çalışma Hayatına İlişkin Gelişmeler

- İnsan kaynakları ve İSG politikaları kapsamında; çalışan refahının genişletilmiş kapsamda sağlanması, tüm çalışanların sağlıklı ve güvenli bir ortamda çalışması prensiplerinin bir sonucu olarak salgın döneminde alınan kararlardan biri olarak uzaktan çalışma sistemi geliştirilmiş, 2022 yılında %50 hibrit çalışma modeli devreye girmiştir. Departmanlar vardiyalara kendi içlerinde karar vermektedirler.
- Performans Yönetim Sistemi 2020 yılında dijital platformda uygulanmaya başlamıştır, sistem üzerinde geliştirme ve çerçeveyi genişletme çalışmaları devam etmektedir.
- Değer yaratan insan gücünün kariyer planlamasını gerçekleştirebilmek, ödüllendirmek ve gelişime açık yönleri tespit etmek adına başarının ölçülebilir kriterlere göre değerlendirildiği hedef ve yetkinlik bazlı performans değerlendirme sistemi benimsenmiştir. Çalışanlardan beklentiler somut olarak ortaya konulurken, yöneticilerin geribildirimleri doğrultusunda çalışanların kariyer yollarını destekleyen, etkili ve verimli eğitim ve gelişim programlarının tanımlanması hedeflenmektedir. Oluşturulan 'Performans Yönetim Modeli'nin temel amacı; kişinin kendisini geliştirmesine fırsat tanımak, ölçülebilir performansa hakkaniyet çerçevesinde ulaşabilmek, gelişim ve eğitim fırsatları yaratabilmek, kurumsal performansı geliştirerek yüksek motivasyonlu bir iklim oluşturmaktır. 2022 yılında geliştirme çabaları yoğun bir biçimde devam etmektedir. Ödüllendirme (prim) kısmı daha hakkaniyetli ve somut verilerle yapılması hedeflenmektedir. Değer yaratan işgücünün tespiti daha metodik ve veriye dayalı olarak yapılması 2023 hedefleri arasında yer almaktadır.
- E-Genel Kurul uygulaması ile tüm paydaşlar elektronik olarak Genel Kurullara yasal katılım sağlayabilmektedir.

## Toplumsal Yatırımlar

Şirketin faaliyetlerinde finansal sorumluluklara karşı duyarlı davranmaya azami derecede riayet edilmekte ve kendi sektörü ile sosyal sorumluluk projelerine odaklı organizasyonlara destek verilmektedir. Bu bağlamda Akfen GYO Genel Müdürü Sertaç Karaağaoğlu GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı'dır. GYODER yeşil bina sertifikası programı yürütmektedir. Erişilebilir ve çevreye duyarlı konut projesi üzerine çalışılmaktadır. Ayrıca GYODER'in tüm projelerinin 4T prensibi üzerine kurulu olması benimsenmiştir: Tabiat, Toplu, Tasarım ve Teknoloji. Çevreye duyarlı teknolojik gelişim için Startup'ları teşvik edecek Proptechhub kurulmaktadır.

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

Bodrum Loft tesisimiz tarafından yapılan tüm bağışların toplam tutarı 2022 yılı için 23.428 TL'dir. Otelde zeytinyağı üretilmekte olup otel misafirlerine ücretsiz olarak verilmektedir.



# Sosyal Sürdürülebilirlik



3 SAĞLIK VE KALİTELİ YAŞAM



5 TOPLUMSAL CİNSİYET EŞİTLİĞİ



8 İNSANA YAKIŞIR İ EKONOMİK BÜYÜ



10 EŞİTSİZLİKLERİN AZALTILMASI



11 SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİRLER VE TOPLULUKLAR



17 AMAÇLAR İÇİN ORTAKLIKLAR

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

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

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

- İstihdama Katkı Politikası ve
- Vergilendirme Politikası

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

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

## İstihdama Katkı Politikası

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

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

## Vergilendirme Politikası

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

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

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

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

## Ekler

# Performans Göstergeleri

### Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

### Atık Yönetimi

Bodrum Loft Atık Miktarları	2021	2022
Toplam Atık Miktarı (ton)*	2,9	1,5
Toplam Tehlikesiz Atık Miktarı (ton)	0,65	0,55
Toplam Tehlikeli Atık Miktarı (ton)	2,25	0,95
Toplam Geri Dönüştürülmüş ve Yeniden Kullanılmış Atık (ton)	0,65	0,55
Atık Geri Dönüşüm Oranı	%23	%37



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

### Su Yönetimi

Bodrum Loft Su Tüketimi (m <sup>3</sup> )	2021	2022
Yeraltı suyu	19.430	61.871
Geri kazanılan/ tekrar kullanılan su miktarı	5.832	11.250

Oluşan atık su miktarı geri kazanılarak yeniden kullanılmaktadır. Atık su arıtma tesisinde; atık su arıtma kapasitesi 160 m<sup>3</sup>/gün, eşdeğer nüfus 800 kişi/gün, BOİ5 yükü 52 kg/gün değerlerindedir.

Su Yoğunluğu	2021	2022
Bodrum Loft Projesi misafir başına günlük su tüketimi (m <sup>3</sup> )	0,5	0,5

## Accor Su Tüketim Miktarları

### Su tüketimi (m<sup>3</sup>)

Şubeler	2021	2022
Adana	8.701	10.761
Ankara	4.997	5.847
Bursa	7.407	10.387
Esenyurt	5.778	8.041
Eskişehir	5.556	6.532
Gaziantep	4.252	4.625
İzmir	5.797	5.500
Karaköy	15.984	29.735
Kayseri	15.746	16.498
Trabzon	14.341	17.333
Tuzla	10.505	12.850
Zeytinburnu	12.498	17.567



### Su Yoğunluğu (Litre/Kişi)

Şubeler	2021	2022
Adana	174	152
Ankara	158	132
Bursa	144	184
Esenyurt	148	144
Eskişehir	199	178
Gaziantep	136	128
İzmir	149	124
Karaköy	243	268
Kayseri	161	175
Trabzon	294	273
Tuzla	186	160
Zeytinburnu	165	197



## Enerji Yönetimi

Bodrum Loft		
Toplam Enerji Tüketimi (GJ)	2021	2022
Bodrum Loft	11.009	9.551
Akfen GYO Dolaylı Enerji Tüketimi (GJ)		
Yıllık Dolaylı Enerji Tüketimi (GJ)	0,0444	0,0351

## Accor Enerji Tüketim Miktarları

Toplam Enerji Tüketimi (GJ)		
Şubeler	2021	2022
Adana	5.285	5.461
Ankara	2.052	2.016
Bursa	7.351	7.816
Esenyurt	5.731	6.869
Eskişehir	4.342	4.583
Gaziantep	7.355	7.816
İzmir	14.616	16.798
Karaköy	11.045	13.658
Kayseri	4.092	5.078
Trabzon	8.899	9.976
Tuzla	5.936	6.221
Zeytinburnu	10.019	10.861



## Enerji Yoğunluğu (GJ/Kullanılan Oda)

Adana	0,1	0,1
Ankara	0,04	0,04
Bursa	0	0,1
Esenyurt	0,1	0,14
Eskişehir	0	0
Gaziantep	0,2	0,25
İzmir	0,2	0,32
Karaköy	0,2	0,2
Kayseri	0,11	0,08
Trabzon	0,1	0,14
Tuzla	0,08	0,08
Zeytinburnu	0,14	0,14



### Elektrik Tüketimi (GJ)

Şubeler	2021	2022
Adana	3.064	3.056
Ankara	2.239	2.164
Bursa	2.473	2.513
Esenyurt	2.351	2.396
Eskişehir	1.663	1.927
Gaziantep	5.936	5.911
İzmir	2.178	2.300
Karaköy	7.412	9.151
Kayseri	4.327	4.572
Trabzon	4.176	5.222
Tuzla	2.671	2.923
Zeytinburnu	9.425	10.037



### Emisyon Yönetimi


Emisyon Salımı	2021	2022
Yolcu kilometre başına toplam filonun ortalama CO <sub>2</sub> eşdeğeri emisyonları (CO <sub>2</sub> /pkm)	11.315	9.490



## Faaliyette Sürdürülebilirlik


### İş Sağlığı ve Güvenliği

#### Bodrum Loft

İSG Verileri(*)	2021	2022
 Çalışanların Yaralanma Sayısı (adet)	5	3
Çalışanların Yaralanma Oranı	%23	%18
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı (gün)	69	30
Müteahhitlerin Kayıp İş Günü Sayısı (gün)	0	1
Toplam Kayıp İş Günü Sayısı	69	31

(\*) Ölümle sonuçlanan kaza ve meslek hastalığı bulunmamaktadır.


#### Bodrum Yalıkavak İnşaat

İSG Verileri(*)	2022
 Toplam Çalışma Saatleri (saat)	2.000
Müteahhit Yaralanma Sayısı (adet)	0
Müteahhitlerin Kayıp İş Günü Sayısı (gün)	0

(\*) Ölümle sonuçlanan kaza ve meslek hastalığı bulunmamaktadır.

### Çalışan Gelişimi

#### Eğitimler

	2022
 Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	73
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	6,08
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	6.846



# A. Genel

Evet  11 | İlgisiz  1

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ		Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM		Referans
		İlke Açıklaması			Açıklama		
A1. Strateji, Politika ve Hedefler	A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.		Evet	Akfen GYO olarak kurumsal sürdürülebilirlik çalışmalarımızı 4 ana başlık altında belirlemiş olduğumuz politikalar ile yürütmekte olup tüm politikalarımız Yönetim Kurulu seviyesinde onaylıdır.		Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf.101)
		Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		Evet			Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf.101)
	A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.		Evet	Akfen GYO'nun ÇSY politikalarına uyumlu kısa ve uzun vadeli hedef çalışmaları Genel Müdür'ün başkanlık yaptığı Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından 2021 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Akfen Holding tarafından belirlenen ve Akfen GYO'nun var olan kısa ve uzun vadeli hedefleri Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri başlığı altında paylaşılmaktadır.		Akfen GYO Sürdürülebilirlik Yaklaşımı (Sf.98) Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.102)
A2. Uygulama/ İzleme	A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.		Evet	Şirketimiz bünyesinde ÇSY politikaları, ana politikalar çerçevesinde oluşturulan Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından yürütülmektedir.		Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf.101)
		Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.		Evet	Çalışma grubunun görev ve sorumlulukları belirlenmiştir.		Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf.101)
	A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		Evet	Akfen Holding tarafından belirlenen ve Akfen GYO'nun var olan kısa ve uzun vadeli hedefleri Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri başlığı altında paylaşılmaktadır.		Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.102)
	A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.		Evet	Akfen Holding tarafından belirlenen ve Akfen GYO'nun var olan kısa ve uzun vadeli hedefleri Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri başlığı altında paylaşılmaktadır.		Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.102)
	A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.		Evet	İş süreçlerimize ve hizmetlerimize yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunda açıklanmaktadır.		Çalışma Hayatına İlişkin Gelişmeler (Sf.129)

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ		SUCSR SON DURUM	Referans
		İlke Açıklaması	Uyum Durumu		
<b>A3. Raporlama</b>	<b>A3.1</b>	Sürdürülebilirlik performansını, hedeflerini ve eylemlerini yılda en az bir kez raporlar ve kamuya açıklar. Sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgileri faaliyet raporu kapsamında açıklar.	Evet		
	<b>A3.2</b>	Paydaşlar için ortaklığın konumu, performansı ve gelişiminin anlaşılabilirliği açısından önemli nitelikteki bilgilerin, doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılması esastır. Ayrıntılı bilgi ve verileri kurumsal internet sitesinde ayrıca açıklayabilir, farklı paydaşların ihtiyaçlarını doğrudan karşılayan ayrı raporlar hazırlayabilir.	Evet	Şirketimizin sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerine ilişkin; sürdürülebilirlik performansı, hedefler ve eylemlere ilişkin raporlama, Akfen Holding Sürdürülebilirlik ve Kurumsal Sosyal Sorumluluk Raporu ve Akfen GYO Faaliyet raporlarında açıklanmaktadır.  Ayrıca Kamuoyu Aydınlatma Platformu bilgilendirmelerimiz, özel durum açıklamaları, genel kurul bilgileri gibi açıklamalar tüm paydaşlarımız ile düzenli olarak internet sitemizin "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinden paylaşılmaktadır.	Paydaşlarla Sürdürülebilirlik İletişimi (Sf.103)  <a href="https://www.akfengyo.com.tr/yatirimciiliskileri">https://www.akfengyo.com.tr/yatirimciiliskileri</a>
	<b>A3.3</b>	Şeffaflık ve güvenilirlik bakımından azami özen gösterir. Dengeli yaklaşım kapsamında açıklama ve raporlamalarda öncelikli konular hakkında her türlü gelişmeyi objektif bir biçimde açıklar.	Evet		
<b>A4. Doğrulama</b>	<b>A4.1</b>	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.	İlgisiz		

# B.Çevre

Evet  14 | Kısmen  9 | İlgisiz  3

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ İlke Açıklaması	Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM	Referans
				Açıklama	
B. Çevresel İlkeler	B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.	Evet	Çevreye saygı, kurumsal değerler içerisinde yer almaktadır. Operasyonların tüm süreçleri planlanırken ve uygulanırken çevreye etkisi değerlendirilir ve gerekli planlama, tedbirler alınır. Çevre ile ilgili düzenlemeler uluslara arası anlaşmalar ve standartlar göre belirlenir ve disipline edilir.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.102) Uyumlukta Sürdürülebilirlik (Sf.114) Akfen GYO Gezegen Pol. (Sf.115)
	B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.	Evet	Çevreye saygı, kurumsal değerler içerisinde yer almaktadır. Operasyonların tüm süreçleri planlanırken ve uygulanırken çevreye etkisi değerlendirilir ve gerekli planlama, tedbirler alınır. Çevre ile ilgili düzenlemeler uluslara arası anlaşmalar ve standartlar göre belirlenir ve disipline edilir.	Akfen GYO Gezegen Politikaları (Sf.115) <a href="http://www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimciiliskileri/raporlar/faaliyet-raporlari">www.akfengyo.com.tr/tr/yatirimciiliskileri/raporlar/faaliyet-raporlari</a>
	B3	A2.1'de verilmiştir.	Evet	Şirketimiz bünyesinde ÇSY politikaları, ana politikalar çerçevesinde oluşturulan Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından yürütülmektedir. Çalışma grubunun görev ve sorumlulukları belirlenmiştir.	Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf.101)
	B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen Holding tarafından belirlenen ve Akfen GYO'nun var olan kısa ve uzun vadeli hedefleri Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri başlığı altında paylaşılmaktadır.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.102)
	B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	Kısmen	Akfen GYO ÇSY hedeflerinin Kilit Performans Göstergelerine işlenerek bireysel performansa kadar takibinin sağlanması yönündeki çalışmalarına "Akfen GYO Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu" devam etmektedir.	Uyumlukta Sürdürülebilirlik (Sf.114)
	B6	A2.4'te verilmiştir.	Evet	İş süreçlerimize ve hizmetlerimize yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetlerimiz Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunda açıklanmaktadır.	Çalışma Hayatına İlişkin Gelişmeler (Sf.129)
	B7	Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	Evet	Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunda anlatılmaktadır.	Değer Zinciri Performansı (Sf. 116)

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ		SUCSR SON DURUM		Referans
		İlke Açıklaması	Uyum Durumu	Açıklama		
B. Çevresel İlkeler	B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.	Evet	Sürdürülebilirlik Çalışma Grubunda yer alan iki kişi Sürdürülebilirlik Kalkınma Derneği'nde (SKD) aktif olarak faaliyetlere katılmakta ve Akfen GYO ile ilgili gelişmeleri paydaşlarına aktarmaktadır.	Paydaşlarla Sürdürülebilirlik İletişimi (Sf.103)	
	B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	Kismen	Akfen GYO yapmış olduğu sözleşmeler gereği kiracıları ile atık, su, enerji verimliliği, emisyonların azaltılması kapsamı dahilinde çevresel performanslarını takip eder. Bu doğrultuda; 2022 yılında Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimi ilişkin performans verilerinin takip edilmesine ilişkin çalışmalar yapılmıştır.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.102) Değer Zinciri Performansı (Sf. 116) Performans Göstergeleri (sf.132)	
	B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	Evet			
	B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.	Evet			
	B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.				
	B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO'da gezegen politikalarının altında ana iklim politikası oluşturulmuştur.	Ana İklim Politikası (Sf.115)	
	B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO yapmış olduğu sözleşmeler gereği kiracıları ile atık, su, enerji verimliliği, emisyonların azaltılması kapsamı dahilinde çevresel performanslarını takip eder. Bu doğrultuda; 2022 yılında Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimi ilişkin performans verilerinin takip edilmesine ilişkin çalışmalar yapılmıştır.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.102) Değer Zinciri Performansı (Sf. 116) Performans Göstergeleri (sf.132)	
	B14	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.	Kismen		Değer Zinciri Performansı (Sf. 116) Performans Göst. (sf.132) Uyumlulukta Sürdürülebilirlik (Sf.114)	
	B15	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.	Kismen	Akfen GYO'da çevresel sorunların çözümüne katkı sağlamak amacıyla farklı uygulama örnekleri devam etmektedir.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.102) Değer Zinciri Performansı (Sf. 116) Performans Göstergeleri (sf.132)	

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ		Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM		Referans
		İlke Açıklaması			Açıklama		
B. Çevresel İlkeler	B16	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.		Kismen	Akfen GYO yapmış olduğu sözleşmeler gereği kiracıları ile atık, su, enerji verimliliği, emisyonların azaltılması kapsamı dahilinde çevresel performanslarını takip eder. Bu doğrultuda; 2022 yılında Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimi ilişkin performans verilerinin takip edilmesine ilişkin çalışmalar yapılmıştır.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf.102) Değer Zinciri Performansı (Sf. 116) Performans Göstergeleri (sf.132)	
	B17	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.		Kismen			
	B18	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.		Kismen			
	B19	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.		Kismen			
	B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.		Kismen			
	B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.		Evet			
	B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.		İlgisiz			
	B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.		İlgisiz			
	B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.		İlgisiz			
	B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.		Evet			Akfen GYO, Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olmak için Refinitiv Sistemi'ne kayıt olmuş ve endekse girmek doğrultusunda gerekli metrikleri sağlamak için çalışmalar gerçekleştirmektedir. 2023 yılında veri girişleri ile endekse katılmayı hedeflemektedir.

# C.Sosyal

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ		SUCSR SON DURUM	Referans		
		İlke Açıklaması	Uyum Durumu			Açıklama	
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul eder, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeveye ve mevzuata tam uyum sağlar. Akfen GYO'da çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez. Çalışma ortamının eşitlikçi ve insan odaklı olması sağlanır.	İnsan Hakları Politikası (Sf.124) Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası (Sf.126) Adil Ücretlendirme Politikası (Sf.126)		
	C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	Evet				
	C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük geliri kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	Evet			İnsan kaynakları politika ve stratejilerimiz doğrultusunda alınan önlemler ve uygulamalar Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunda açıklanmıştır.	Çalışan Gelişimi (Sf.127) Adil Ücretlendirme Politikası (Sf.126)
	C1.4	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	Evet			Akfen GYO, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul eder, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeveye ve mevzuata tam uyum sağlar. Akfen GYO'da çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez. Çalışma ortamının eşitlikçi ve insan odaklı olması sağlanır.	İnsan Hakları Politikası (Sf.124) İnsan Kaynakları Yönetimi (Sf.125) Adil Ücretlendirme Politikası (Sf.126) Çalışan Gelişimi (Sf.127) Çalışan Memnuniyeti Politikası (Sf.127)
	C1.5	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	Evet				
		Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumsuzluk çözüm süreçleri belirlenmiştir.	Evet				
	C1.6	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	Evet			Akfen GYO, faaliyetlerinin ve değer zincirinin tüm aşamalarında sağlıklı insanlar ve çalışma koşullarının oluşturulması ve devamlılığının sağlanmasında kararlıdır. Sadece kurumsal çatı altında değil, tüm sektörün yasa ve mevzuatlara uygun şekilde davranması gerektiğine inanılır.	İş Sağlığı ve Güvenliği (Sf.128) İş Sağlığı ve Güvenliği (Sf.128) Faaliyette Sürdürülebilirlik (Sf. 123)
		İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	Evet				

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ		SUCSR SON DURUM	Referans
		İlke Açıklaması	Uyum Durumu		
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	Evet	Bilgi Güvenliği Politikası	Bilgi Güvenliği Politikası (Sf.110)
	C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır	Evet	Küresel İlkeler Sözleşmesi Uyum Politikası Akfen GYO'da Etik İş Anlayışı	Küresel İlkeler Sözleşmesi Uyum Politikası (Sf.108) Akfen GYO'da Etik İş Anlayışı (Sf.112)
	C1.9	Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalarını açıklar.	Kısmen	Toplumsal Yatırımlar	Toplumsal Yatırımlar (Sf.48)
	C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	Evet	Çalışan Gelişimi	Çalışan Gelişimi (Sf.129)
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisyatifler	C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO'da, "Müşteri Memnuniyeti" anlayışı; yatırımcılara ve kiracılara yaşatılan deneyimin sürekli daha iyiye gitmesi ve sunduğumuz değer in sürekli artırılmasıdır. Bu kapsamda yatırımcı memnuniyeti politikası yayınlanmıştır.	Yatırımcı Memnuniyeti Politikası (Sf.111)
	C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	Evet	Kilit Paydaşlar ve paydaşlarla diyalog platformları	Paydaşlarla Sürdürülebilirlik İletişimi (Sf.103)
	C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.	Kısmen	Akfen GYO 2022 Sürdürülebilirlik Raporu, GRI Standartları'na kısmi uyum sağlamaktadır.	
		Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO'da politikalar BM.SKA'lar ve UNGC-KIS ile uyumlu hazırlanmıştır	Akfen GYO Sürdürülebilirlik Politikası (Sf.99) Küresel İlkeler Sözleşmesi ile Uyum Politikası (Sf.108)
	C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	Evet	Akfen GYO, Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olmak için Refinitiv Sistemi'ne kayıt olmuş ve endekse girmek doğrultusunda gerekli metrikleri sağlamak için çalışmalar gerçekleştirmektedir. 2023 yılında veri girişleri ile endekse katılmayı hedeflemektedir.	Genel Müdür Mesajı (Sf.96)

# D. Yönetişim

Evet  1 / Kısmen  1

İlke Türü	İlke No	AKFEN GYO MEVCUT DURUM ANALİZİ		Uyum Durumu	SUCSR SON DURUM	Referans
		İlke Açıklaması			Açıklama	
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri	D.1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.		Evet	Akfen GYO'nun 2021 yılında hem çalışanlar nezdinde hem de ilişki kurduğu paydaşlar dikkate alınarak sürdürülebilirlik konularının önceliklendirmesi Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun liderliğinde gerçekleştirilmiştir. 2022 yılında, 2021 yılında belirlenen öncelikli konularda ilgili çalışmalara devam edilmiştir.	Sürdürülebilirlik Öncelikleri (Sf.97)
	D.2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.		Kısmen	Toplumsal Yatırımlar	Toplumsal Yatırımlar (Sf.129)

## Akfen GYO İlkelere Uyum Durumu

Evet



Kısmen



İlgisiz



	Evet	Kısmen	İlgisiz	Toplam
A. Genel İlkeler	11	0	1	12
B. Çevresel İlkeler	14	9	3	26
C. Sosyal İlkeler	16	2	-	18
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri	1	1	-	2
<b>TOPLAM</b>	<b>42</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>58</b>



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

### Raporlama

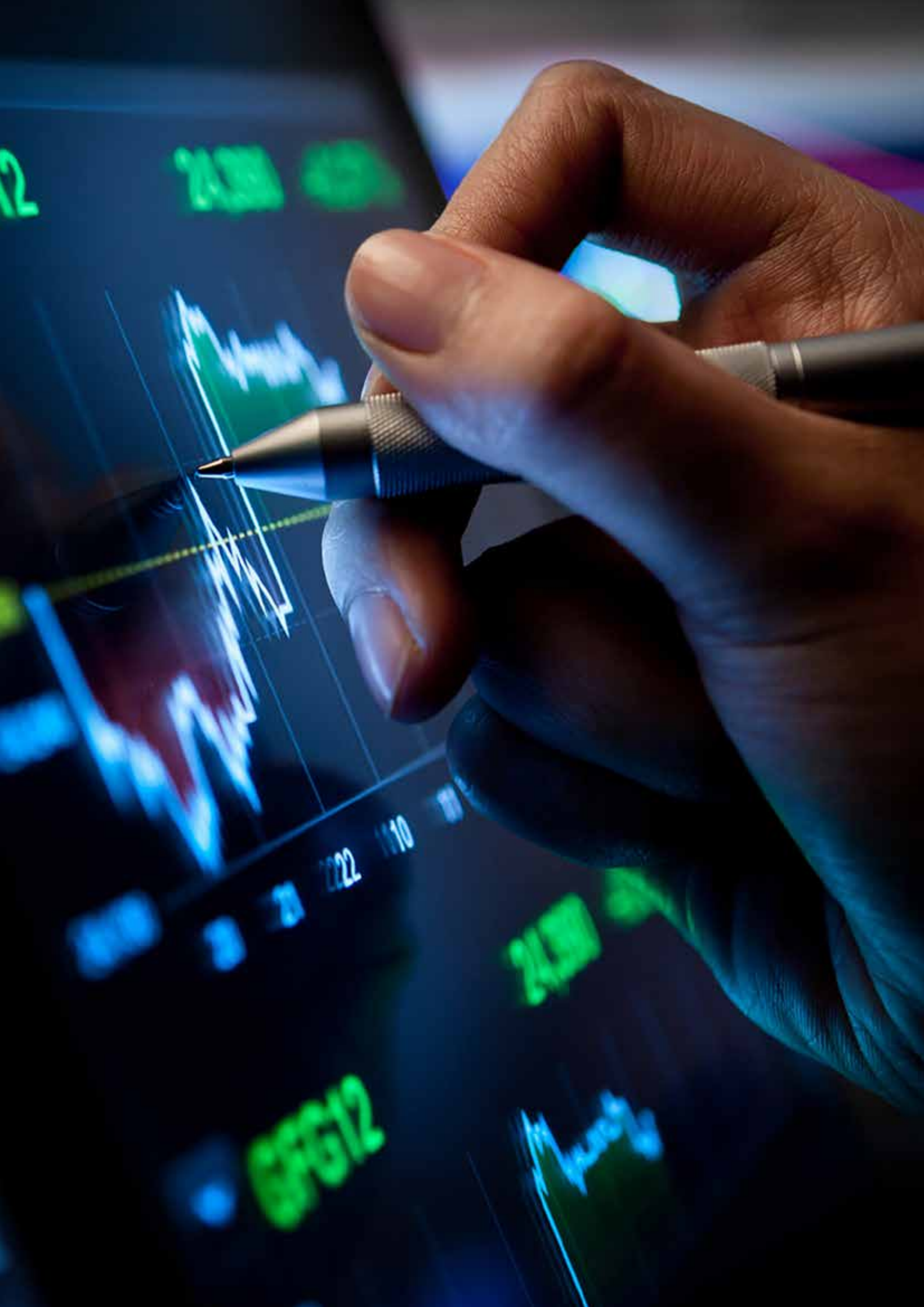
SUCSR, Şubat 2023, İstanbul

# 8

## 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
- Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
- Riskin Erken Saptanması ve Komitesi Hk. Denetçi Raporu
- Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu



# İÇİNDEKİLER

	SAYFA	
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	149	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	153	
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	155	
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	156	
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	157	
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>		
NOT 1	GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	158
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	160
NOT 3	BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ	176
NOT 4	FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	180
NOT 5	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	182
NOT 6	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	184
NOT 7	FİNANSAL BORÇLANMALAR	185
NOT 8	TÜREV ARAÇLAR	189
NOT 9	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	190
NOT 10	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	191
NOT 11	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	191
NOT 12	MADDİ DURAN VARLIKLAR	193
NOT 13	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	194
NOT 14	STOKLAR	194
NOT 15	DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	194
NOT 16	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	195
NOT 17	TAAHHÜTLER	195
NOT 18	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	200
NOT 19	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	201
NOT 20	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	201
NOT 21	DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	204
NOT 22	ÖZKAYNAKLAR	204
NOT 23	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	206
NOT 24	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	207
NOT 25	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	207
NOT 26	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	208
NOT 27	FİNANSMAN GELİRLERİ	208
NOT 28	FİNANSMAN GİDERLERİ	208
NOT 29	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	208
NOT 30	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	210
NOT 31	GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	211
NOT 32	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	215
NOT 33	DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	227
NOT 34	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	228
NOT 35	BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	228
NOT 36	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	228
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	229
	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI VE KOMİTESİ HK. DENETÇİ RAPORU	231
	YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	233

# 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 2022 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 2022 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
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi</b></p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 10.690.164.736 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının %86'sını oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri otel, yurt, ofis ve arsalandan oluşmaktadır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 3.262.800.630 TL tutarında değer artışı dönem içinde konsolide finansal tablolara alınmıştır.</p> <p>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.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grup Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir.</li> <li>• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme çalışmalarını gerçekleştiren bağımsız değerlendirme şirketinin uzmanlarının tarafsızlığının, yeterliliğinin ve yetkinliklerinin değerlendirilmesi,</li> <li>• Değerleme raporlarında tespit edilen gayrimenkul değerlerine ilişkin kullanılan değerlendirme 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 değerlendirilmesi uzmanlarımızdan yardım alınmak suretiyle kontrol edilmesi,</li> <li>• 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</li> </ul>

*Diğer Husus*

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 27 Ocak 2022 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

*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 bildirmektediriz.

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 iletmiş 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 belirlemektediriz. 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 22 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 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

22 Şubat 2023

İstanbul, Türkiye



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>352.799.950</b>	<b>194.279.562</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	116.541.560	61.790.068
Kısa vadeli finansal yatırımlar	6	18.474.109	17.217.528
Ticari alacaklar		126.220.817	50.803.979
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,9	5.403.192	7.193.452
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	120.817.625	43.610.527
Diğer alacaklar		1.381.876	2.956.079
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.381.876	2.956.079
Türev araçlar		51.301.516	29.454.539
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	51.301.516	29.454.539
Stoklar	14	320.776	254.932
Peşin ödenmiş giderler		23.516.857	2.001.292
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5,19	17.348.018	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	19	6.168.839	2.001.292
Diğer dönen varlıklar	21	15.042.439	29.801.145
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>12.033.246.853</b>	<b>6.668.955.713</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	20	238.617.267	63.835.012
Diğer alacaklar		155.667.518	121.205.212
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	155.667.518	121.205.212
Türev araçlar		530.436.618	205.893.722
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	530.436.618	205.893.722
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	10.690.164.736	6.240.566.547
Stoklar	14	380.075.379	-
Maddi duran varlıklar	12	1.848.116	4.110.611
Maddi olmayan duran varlıklar	13	65.881	82.841
Peşin ödenmiş giderler	19	9.938.947	10.227.477
Ertelenmiş vergi varlığı	29	23.122.511	12.688.704
Diğer duran varlıklar	21	3.309.880	10.345.587
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>12.386.046.803</b>	<b>6.863.235.275</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>308.415.823</b>	<b>196.541.836</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		271.671.251	170.447.739
- Banka kredileri	7	254.351.640	156.261.593
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	17.319.611	14.186.146
Ticari borçlar		11.095.431	5.589.606
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	6.369.826	3.429.269
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	4.725.605	2.160.337
Diğer borçlar		21.677.226	7.896.211
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,10	1.429.324	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	20.247.902	7.896.211
Ertelenmiş gelirler	19	3.125.256	12.161.676
Kısa vadeli karşılıklar		846.659	446.604
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	846.659	446.604
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>4.226.083.744</b>	<b>2.313.541.840</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		2.482.613.164	1.813.638.955
- Banka kredileri	7	2.426.145.123	1.764.148.918
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	56.468.041	49.490.037
Türev araçlar		-	9.264.188
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	-	9.264.188
Ticari borçlar		4.844.815	10.477.760
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	4.844.815	10.477.760
Diğer borçlar		759.701.501	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,10	759.701.501	-
Ertelenmiş gelirler	19	-	52.250
Uzun vadeli karşılıklar		904.247	359.111
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	904.247	359.111
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	29	978.020.017	479.749.576
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>7.851.547.236</b>	<b>4.353.151.599</b>
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		7.740.310.878	4.293.282.878
Ödenmiş sermaye	22	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye düzeltme farkları	22	317.344	317.344
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		53.748.727	53.748.727
Paylara ilişkin primler	22	199.602.687	199.602.687
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		639.380.006	274.639.686
- Yabancı para çevrim farkları		639.380.006	274.639.686
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
- Yasal yedekler	22	4.147	4.147
Geçmiş yıllar karları		2.464.970.287	381.217.086
Net dönem karı		3.082.287.680	2.083.753.201
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>111.236.358</b>	<b>59.868.721</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>12.386.046.803</b>	<b>6.863.235.275</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	23	511.729.506	191.493.644
Satışların maliyeti (-)	23	(19.886.464)	(13.997.292)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>491.843.042</b>	<b>177.496.352</b>
Genel yönetim giderleri (-)	24	(21.008.284)	(11.848.408)
Pazarlama giderleri (-)	24	-	(41.689)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	25	3.267.759.012	2.520.873.860
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	25	(2.053.570)	(1.892.915)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>3.736.540.200</b>	<b>2.684.587.200</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	20	174.782.255	(2.194.688)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26	-	125.182.617
<b>FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>3.911.322.455</b>	<b>2.807.575.129</b>
Finansman gelirleri	27	367.322.845	282.030.111
Finansman giderleri (-)	28	(775.923.893)	(727.339.116)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>3.502.721.407</b>	<b>2.362.266.124</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(370.322.709)	(250.125.969)
- Dönem vergi gideri	29	(2.442.029)	(8.284.671)
- Ertelenmiş vergi gideri	29	(367.880.680)	(241.841.298)
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>3.132.398.698</b>	<b>2.112.140.155</b>
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		50.111.018	28.386.954
Ana ortaklık payları		3.082.287.680	2.083.753.201
Net dönem karı		3.132.398.698	2.112.140.155
Pay başına kazanç (Tam TL)	30	2,37	3,38
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	30	2,37	3,38
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>3.132.398.698</b>	<b>2.112.140.155</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>365.996.939</b>	<b>256.341.786</b>
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>		<b>365.996.939</b>	<b>256.341.786</b>
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir		365.996.939	256.341.786
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>3.498.395.637</b>	<b>2.368.481.941</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		51.367.637	36.036.048
Ana ortaklık payları		3.447.028.000	2.332.445.893

*İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.*

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler												
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay sahiplerinin ilave sermayeye katkıları	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrolle tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kurtulanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>20.702.778</b>	<b>(9.991.969)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>25.946.994</b>	<b>9.996.116</b>	<b>590.947.065</b>	<b>(240.424.726)</b>	<b>694.122.329</b>	<b>23.832.673</b>	<b>717.955.002</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(240.424.726)	240.424.726	-	-	-
Sermaye artırımları (Not 22)	1.116.000.000	-	(20.702.778)	-	124.285.108	-	-	-	20.702.778	-	1.240.285.108	-	1.240.285.108
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	248.692.692	-	-	2.083.753.201	2.332.445.893	36.036.048	2.368.481.941
Payların geri alımı	-	-	-	9.991.969	16.437.579	-	-	(9.991.969)	9.991.969	-	26.429.548	-	26.429.548
mevdana gelen artış (Not 22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>199.602.687</b>	<b>53.748.727</b>	<b>274.639.686</b>	<b>4.147</b>	<b>381.217.086</b>	<b>2.083.753.201</b>	<b>4.293.282.878</b>	<b>59.866.721</b>	<b>4.353.151.599</b>
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>199.602.687</b>	<b>53.748.727</b>	<b>274.639.686</b>	<b>4.147</b>	<b>381.217.086</b>	<b>2.083.753.201</b>	<b>4.293.282.878</b>	<b>59.866.721</b>	<b>4.353.151.599</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	2.083.753.201	(2.083.753.201)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	364.740.320	-	-	3.082.287.680	3.447.028.000	513.676.37	3.498.395.637
<b>31 Aralık 2022 itibarıyla</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>199.602.687</b>	<b>53.748.727</b>	<b>639.380.006</b>	<b>4.147</b>	<b>2.464.970.287</b>	<b>3.082.287.680</b>	<b>7.740.310.878</b>	<b>111.236.358</b>	<b>7.851.547.236</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>3.132.398.698</b>	<b>2.112.140.155</b>
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,24	2.265.553	3.374.278
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		202.543	132.208
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	18	996.429	387.211
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	27,28	286.197.934	119.782.109
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		495.707.986	524.301.855
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(3.618.462.691)	(2.742.317.849)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	25	(3.262.808.630)	(2.516.233.776)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları	27	(355.654.061)	(226.084.073)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış (karları)/zararları ile ilgili düzeltmeler	20	(174.782.255)	2.194.688
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	29	370.322.709	250.125.969
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	25	(453.476)	-
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler	26	-	(125.182.617)
		<b>494.393.430</b>	<b>144.938.007</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(75.529.639)	(40.725.334)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		2.856.270	(1.430.020)
Stoklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler	14	(380.141.223)	981.359
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(127.827)	(3.755.530)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		761.638.501	(28.504.861)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		638.519	14.534.465
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>803.728.031</b>	<b>86.038.086</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	18	(51.238)	(149.048)
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		2.549.578	(3.754.189)
<b>Faaliyetlerde elde edilen net nakit akışları</b>		<b>806.226.371</b>	<b>82.134.849</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(32.622)	(733.946)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12,25	500.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(2.940.648)	(931.426)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	3	(476.997.804)	(506.051.343)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>		<b>(479.471.074)</b>	<b>(507.716.715)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Sermaye avanslarından nakit girişleri		-	1.005.461.461
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(116.139.884)	(487.486.988)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(22.252.205)	(13.528.677)
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri	22	-	26.429.548
Alınan faiz		3.219.252	1.359.334
Ödenen faiz	7	(147.468.079)	(115.153.251)
Diğer girişler		-	34.728.004
<b>Finansman faaliyetlerinden (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları</b>		<b>(282.640.916)</b>	<b>451.809.431</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>44.114.381</b>	<b>26.227.565</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		10.638.402	25.677.238
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>54.752.783</b>	<b>51.904.803</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	61.792.628	9.887.825
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerler</b>	<b>6</b>	<b>116.545.411</b>	<b>61.792.628</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

Akfen GT, Rusya'daki otel yatırımlarının yer aldığı YaroslavlInvest Limited Şirketi ("YaroslavlInvest"), Samstroykom Limited Şirketi ("Samstroykom") ve Kaliningrad Invest 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 Severnyi Avtovokzal Limited Şirketi ("Severnyi")'nin %100 oranında sahibidir. Söz konusu şirketlerin ana faaliyet konuları Rusya'da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmektir.

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

Grup'un Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %91,47'dir

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Akfen GYO, 31 Mart 2021 tarihinde Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan Turizm")'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle 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 Söğütlüçeşme 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 Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır. 06 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır.

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekaarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiştir. İlgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır.

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") 477.000.000 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 m<sup>2</sup>'lik arsa mevcuttur.

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 37 (31 Aralık 2021: 20)'dir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

#### a. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir. KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

Şirket'in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları Yaroslavlinvest, Kaliningradinvest, 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. Türkiye muhasebestandartlarına ("TMS") uygunluk beyanı

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 22 Şubat 2023 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

#### c. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

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

Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Akfen GT	100,00	100,00
Severnyi	100,00	100,00
Gökliman (*)	100,00	-
Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom	97,80	97,80
Volgastroykom	96,17	96,17
Akfen Karaköy	91,47	91,47

Gökliman hisselerinin tamamı, Akfen GYO tarafından 29 Aralık 2022 tarihinde satın alınmıştır.

##### 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.

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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

#### İş Ortaklıkları

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

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

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle 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 Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Sahiplik oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sahiplik oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Fıratcan Turizm	51,00	51,00	51,00	51,00

#### Müşterek Faaliyetler

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

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

Müşterek Faaliyet	Faaliyet konusu		Müteşebbis Ortak	
Adi Ortaklık	Gayrimenkul Yatırımları		Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.	
	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık	Etkin ortaklık oranı (%)
Adi Ortaklık	99,00	99,00	99,00	99,00

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

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

#### f. İşletmenin sürekliliği

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

### 2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

#### Not 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 değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

#### Not 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 21).

#### Not 7 Paya dönüştürülebilir tahvilin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

#### Not 8 Türev Araçlar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini de içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir.

Bununla birlikte Grup, yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında ilerki 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/IFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2021 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 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:**

##### **Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler**

1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 2018 – 2020-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'e İlişkin Değişiklikler
- TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik
- Maddi Duran Varlıklar – Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)
- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

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

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

- TFRS 17 –Sigorta Sözleşmeleri
- TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)
- TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik
- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)
- Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler
- Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)
- Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)
- Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide 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, kira ve yurt gelirlerini ve gayrimenkul stok satışlarını içermektedir.

##### **Kira gelirleri**

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

#### 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

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

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

#### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

##### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralamaya ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup'un sahip olduğu faal olan Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmaktadır.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

#### Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

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

#### Kira yükümlülükleri

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

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

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

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

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

- DeFTER değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- DeFTER değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

#### 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, oluştuğu dönemde kar veya zarara dâhil edilir.

### 2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

#### Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

#### Sonraki maliyetler

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

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

#### Maddi olmayan duran varlıklar

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

### 2.4.5. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.4.5. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

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.

### 2.4.6. Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerinin 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 ettiren gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır. Gayrimenkullerin inşaat 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 değerinin 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 muhasebeleştirilmektedir. 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 dönülmeyecek bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.4.7. Finansal varlıklar (Devamı)

#### Muhasebeleştirme ve Ölçümler (Devamı)

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

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

#### 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.4.8. Finansal Yükümlülükler (Devamı)

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

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

### 2.4.9. Sermaye

#### Adi Hisse Senetleri

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

### 2.4.10. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

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

### 2.4.11. 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 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 durumundaysa, 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.

#### **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 muhasebeleştirme 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 zımni 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 yansıtabilecek şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### *Kiracı olarak (Devamı)*

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.

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 kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar**

Grup, bu kiralamalarla 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, kiralamaların 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 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.
- (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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

#### Kıdem tazminatı karşılığı

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

### 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

## 2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ

Şirket, düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla nominal sermayesini 344.646.332 TL'ye artırmak suretiyle 450.000.002 TL tutarında fon sağlayarak 9 Şubat 2021 tarihinde, Bodrum' da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda'nın paylarının tamamının 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı Holding A.Ş.'den, Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt'un paylarının tamamının 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın almıştır. Satın alma tarihindeki finansal durum tablosu için söz konusu tarihe en yakın olan ve bu tarihten satın alma tarihine kadar önemli bir değişikliğin gerçekleşmediği 31 Ocak 2021 tarihi baz alınmıştır.

İlgili şirketlerin 31 Ocak 2021 tarihi itibarıyla finansal durum tabloları aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	Masanda Turizm 31 Ocak 2021	Isparta Yurt 31 Ocak 2021	Toplam 31 Ocak 2021
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>3.088.606</b>	<b>7.647.857</b>	<b>10.736.463</b>
Nakit ve nakit benzerleri	27.410	3.460.285	3.487.695
Ticari alacaklar	2.756	42.253	45.009
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.756	-	2.756
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	42.253	42.253
Diğer alacaklar	200	1.473.190	1.473.390
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	200	1.473.190	1.473.390
Peşin ödenmiş giderler	879.611	124.869	1.004.480
Diğer dönen varlıklar	2.178.629	2.547.260	4.725.889
<b>Duran varlıklar</b>	<b>310.477.022</b>	<b>303.468.979</b>	<b>613.946.001</b>
Diğer alacaklar	9.561	-	9.561
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	9.561	-	9.561
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	283.582.447	291.861.329	575.443.776
Maddi duran varlıklar	6.400.554	-	6.400.554
Diğer duran varlıklar	20.484.460	11.607.650	32.092.110
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>313.565.628</b>	<b>311.116.836</b>	<b>624.682.464</b>
	<b>Masanda Turizm 31 Ocak 2021</b>	<b>Isparta Yurt 31 Ocak 2021</b>	<b>Toplam 31 Ocak 2021</b>
<b>Kaynaklar</b>	<b>830.803</b>	<b>2.993.271</b>	<b>3.824.074</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>505.818</b>	<b>2.006.417</b>	<b>2.512.235</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	505.818	2.006.417	2.512.235
- Kiralama işlemlerinden borçlar	505.818	2.006.417	2.512.235
Ticari borçlar	315.462	92.530	407.992
- İlişkili taraflara ticari borçlar	71.137	57.405	128.542
- İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	244.325	35.125	279.450
Diğer borçlar	2.865	7.250	10.115
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.865	7.250	10.115
Ertelenmiş gelirler	-	886.642	886.642
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6.658	432	7.090
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.278.263</b>	<b>48.052.210</b>	<b>53.330.473</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	2.507.312	8.302.658	10.809.970
- Kiralama işlemlerinden borçlar	2.507.312	8.302.658	10.809.970
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	2.770.951	39.749.552	42.520.503
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	<b>307.456.562</b>	<b>260.071.355</b>	<b>567.527.917</b>
Ödenmiş sermaye	192.503.786	78.000.000	270.503.786
Hisse senedi ihraç primleri	-	25.050.000	25.050.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.031	-	2.031
Geçmiş yıllar karları	115.451.921	156.600.972	272.052.893
<b>Net dönem (zararı)/karı</b>	<b>(501.176)</b>	<b>420.383</b>	<b>(80.793)</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>313.565.628</b>	<b>311.116.836</b>	<b>624.682.464</b>



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ (Devamı)

İlgili şirketlerin satın alma bedelleri ile satın alma sırasındaki net varlıklar ve aralarındaki fark olarak Grup finansallarında pazarlıklı satın alma kazancı olarak yansıtılan değerler aşağıdaki gibidir:

	Satın alma tarihi
<b>Isparta Yurt</b>	
İştirak maliyeti	(215.000.000)
Satın alma tarihindeki net varlık değeri	260.071.355
<b>Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)</b>	<b>45.071.355</b>
<b>Masanda Turizm</b>	
İştirak maliyeti	(235.000.000)
Satın alma tarihindeki net varlık değeri	307.456.562
<b>Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)</b>	<b>72.456.562</b>

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren konsolide gelir tablosunda, satın alma tarihinden sonra elde edilen satış gelirlerinde Isparta Yurt'un payı 4.417.012 TL olarak gerçekleşmiş olup Masanda Turizm'in satın alım tarihinden sonra 7.114.481 TL tutarında konsolide satış gelirlerine katkısı olmuştur. Aynı dönemde, Isparta Yurt'un ve Masanda Turizm'in konsolide dönem net karına katkısı sırasıyla 48.009.026 TL ve 11.961.730 TL'dir.

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Isparta Yurt</b>	
Toplam satın alma bedeli - nakit	215.000.000
Nakit ve nakit benzerleri -iktisap edilen	(3.460.285)
<b>Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)</b>	<b>211.539.715</b>
<b>Masanda Turizm</b>	
Toplam satın alma bedeli - nakit	235.000.000
Nakit ve nakit benzerleri -iktisap edilen	(27.410)
<b>Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)</b>	<b>234.972.590</b>

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

Masanda Turizm ve Isparta Yurt şirketlerinin birleşme tarihi öncesi kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yasal oranlar üzerinden vergiye tabii olmakla birlikte birleşme tarihi itibarıyla Isparta Yurt'a ait dönem karı vergi yükümlülüğü konsolide finansal tablolarda yer almaktadır. Ayrıca birleşmeye konu şirketlerin finansal tablolarında muhasebeleşmiş olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü söz konusu birleşme sonucunda, GYO'ların kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle kayıtlardan çıkartılmıştır. Masanda Yurt ve Isparta Yurt şirketlerinin birleşme tarihi öncesi kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yasal oranlar üzerinden vergiye tabii olmakla birlikte birleşme tarihi itibarıyla şirketlerin finansal tablolarında muhasebeleşmiş olan toplam 43.228.401 TL tutarındaki ertelenmiş vergi yükümlülüğü söz konusu birleşme sonucunda, GYO'ların kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle kayıtlardan çıkartılmış ve Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren yılda kar veya zarar tablosunda ertelenmiş vergi geliri olarak sınıflanmıştır (Not 25).

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ (Devamı)

Ayrıca Şirket, 31 Mart 2021 tarihinde Fıratcan Turizm'in %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle 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 Söğütlüçeşme 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 Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır. 06 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır.

Satınalma tarihindeki şirketin gerçeğe uygun değeri ile satın alma bedeli aralarındaki fark olarak Grup'un konsolide finansal tablosunda pazarlıklı satın alma kazancı olarak yatırım faaliyetlerden gelirler altında muhasebeleşmiş olup söz konusu hesaplama aşağıdaki gibidir:

<b>Fıratcan Turizm</b>	<b>Satın alma tarihi</b>
Satın alma sırasında oluşan Şirket değeri	129.470.000
Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı	66.029.700
İştirak maliyeti	58.375.000
<b>Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)</b>	<b>7.654.700</b>

(\*) Şirket'in 29 Mart 2021'de Fıratcan Turizm'e ilişkin %51 hissesini satın alması sonucunda Devir Bedeli'nin 3.200.000 Avro'luk kısmı peşin olarak, kalan 3.000.000 Avro'luk kısım ise Nisan 2021 tarihi itibarıyla ödenmiştir. Toplam bedel için 59.539.038 TL ödenmiş olup, peşin ödenmeyen borcun döviz cinsinden olması nedeniyle 1.164.038 TL kur değerlemesi yapılmıştır.

Fıratcan Turizm'in satın alma tarihindeki özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	<b>Satın alma tarihi itibarıyla</b>
Toplam Varlıklar	161.681.112
Toplam Yükümlülükler	32.211.112
Net Varlıklar	129.470.000
Net Varlıklar (Grup payı)	<b>66.029.700</b>

Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman'ın %100 hissesini Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu'ndan 477.000.000 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 m<sup>2</sup>'lik arsa mevcuttur.

29 Aralık 2022 tarihinde gerçekleşen satın alma işlemi, alınan şirketin henüz faaliyette olmamasında dolayı "Varlık satın alımı" olarak değerlendirilmiş olup ilk olarak satın alım bedeli olan 477.000.000 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 134.887.216 TL, Grup'un konsolide kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelir (164.389.131 TL) ve ertelenmiş vergi gideri (29.501.915 TL) olarak muhasebeleşmiştir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ (Devamı)

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

Varlıklar	Dağıtım Öncesi 29 Aralık 2022	Dağıtım Tutarı 29 Aralık 2022	Dağıtım Sonrası 29 Aralık 2022
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>2.196</b>	<b>-</b>	<b>2.196</b>
Nakit ve nakit benzerleri	2.196	-	2.196
<b>Duran varlıklar</b>	<b>3.136.426</b>	<b>594.880.584</b>	<b>598.017.010</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.065.285	594.880.584	597.945.869
Diğer duran varlıklar	71.141	-	71.141
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>3.138.622</b>	<b>594.880.584</b>	<b>598.019.206</b>
<b>Kaynaklar</b>	<b>29 Aralık 2022</b>	<b>29 Aralık 2022</b>	<b>29 Aralık 2022</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>1.430.032</b>	<b>-</b>	<b>1.430.032</b>
Ticari borçlar	707	-	707
Diğer borçlar	1.429.325	-	1.429.325
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>119.589.174</b>	<b>119.589.174</b>
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	119.589.174	119.589.174
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	<b>1.708.590</b>	<b>475.291.410</b>	<b>477.000.000</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>3.138.622</b>	<b>594.880.584</b>	<b>598.019.206</b>

Satın almılardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

Gökliman	
Toplam satın alma bedeli - nakit	477.000.000
Nakit ve nakit benzerleri -iktisap edilen	(2.196)
<b>Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)</b>	<b>476.997.804</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç coğrafi faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un tek faaliyet alanı gayrimenkul yatırımı olduğundan bölümlere göre raporlama Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye, KKTC ve Rusya için yapılmıştır. Faaliyet performansları dönem karı/(zararı) üzerinden ölçülmektedir.

### 31 Aralık 2022:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	356.601.394	79.638.881	75.489.231	-	511.729.506
Satışların maliyeti	(7.246.432)	(1.378.376)	(11.261.656)	-	(19.886.464)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>349.354.962</b>	<b>78.260.505</b>	<b>64.227.575</b>	-	<b>491.843.042</b>
Genel yönetim giderleri	(13.121.199)	(1.587.196)	(6.299.889)	-	(21.008.284)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.642.401.772	752.632.341	(127.275.101)	-	3.267.759.012
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(1.036.865)	(1.016.705)	-	-	(2.053.570)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>2.977.598.670</b>	<b>828.288.945</b>	<b>(69.347.415)</b>	-	<b>3.736.540.200</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	174.782.255	-	-	-	174.782.255
<b>FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>3.152.380.925</b>	<b>828.288.945</b>	<b>(69.347.415)</b>	-	<b>3.911.322.455</b>
Finansman gelirleri	283.015.910	82.449.489	1.857.446	-	367.322.845
Finansman giderleri	(617.033.884)	(109.465.492)	(49.424.517)	-	(775.923.893)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>	<b>2.818.362.951</b>	<b>801.272.942</b>	<b>(116.914.486)</b>	-	<b>3.502.721.407</b>
Vergi gideri/(geliri)	(187.438.073)	(203.185.071)	20.300.435	-	(370.322.709)
-Dönem vergi gideri	-	-	(2.442.029)	-	(2.442.029)
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(187.438.073)	(203.185.071)	22.742.464	-	(367.880.680)
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>2.630.924.878</b>	<b>598.087.871</b>	<b>(96.614.051)</b>	-	<b>3.132.398.698</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	9.963.383.559	1.992.743.601	1.673.473.148	(1.243.553.505)	<b>12.386.046.803</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	3.486.164.035	511.703.644	694.046.600	(157.414.712)	<b>4.534.499.567</b>
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	383.114.493	-	-	-	<b>383.114.493</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	2.265.553	-	-	-	<b>2.265.553</b>

(\*) Yatırım ve stoklarla ilgili harcamaların 380.075.379 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2021: Yoktur) Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alımına ilişkindir. Bağlı ortaklık ve iştirak hisse alımları ile ilgili yatırımlar hariçtir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2021:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	122.985.695	39.265.435	29.242.514	-	191.493.644
Satışların maliyeti	(7.474.320)	(782.586)	(5.740.386)	-	(13.997.292)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>115.511.375</b>	<b>38.482.849</b>	<b>23.502.128</b>	-	<b>177.496.352</b>
Genel yönetim giderleri	(7.687.548)	(1.153.212)	(3.007.648)	-	(11.848.408)
Satış ve pazarlama giderleri	(41.689)	-	-	-	(41.689)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.814.675.482	599.407.107	106.791.271	-	2.520.873.860
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(1.188.374)	(637.702)	(66.839)	-	(1.892.915)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>1.921.269.246</b>	<b>636.099.042</b>	<b>127.218.912</b>	-	<b>2.684.587.200</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(2.194.688)	-	-	-	(2.194.688)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	125.182.617	-	-	-	125.182.617
<b>FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>	<b>2.044.257.175</b>	<b>636.099.042</b>	<b>127.218.912</b>	-	<b>2.807.575.129</b>
Finansman gelirleri	207.326.370	56.013.533	20.483.601	(1.793.393)	282.030.111
Finansman giderleri	(584.770.081)	(105.293.767)	(39.068.661)	1.793.393	(727.339.116)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>	<b>1.666.813.464</b>	<b>586.818.808</b>	<b>108.633.852</b>	-	<b>2.362.266.124</b>
Vergi gideri	(45.814.208)	(180.969.609)	(23.342.152)	-	(250.125.969)
-Dönem vergi gideri	(7.335.385)	-	(949.286)	-	(8.284.671)
-Ertelenmiş vergi gideri	(38.478.823)	(180.969.609)	(22.392.866)	-	(241.841.298)
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>1.620.999.256</b>	<b>405.849.199</b>	<b>85.291.700</b>	-	<b>2.112.140.155</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	5.347.244.409	1.233.573.850	1.157.118.394	(874.701.378)	<b>6.863.235.275</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.995.783.970	302.194.911	453.999.789	(241.894.994)	<b>2.510.083.676</b>
<b>Yatırım ve stoklarla ilgili</b>					
harcamalar, net <sup>(1)</sup>	1.665.372	-	-	-	<b>1.665.372</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	3.371.422	-	2.856	-	<b>3.374.278</b>

<sup>(1)</sup> Bağlı ortaklık ve iştirak hisse alımları ile ilgili yatırımlar hariçtir.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda Grup Hasılat'ının %68'i Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %15'i K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited (Eski Ünvanı: Voyager Kıbrıs Limited) şirketinden, %7'si Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan ve %6'sı Bodrum Loft'un işletmecisi olan Akfen Turizm'den elde edilmektedir (31 Aralık 2021: Accor S.A.: %51, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %20, KYK: %14, Akfen Turizm: %11).

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 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 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. ("Akfen Turizm") (*)	5.403.192	7.193.452
	<b>5.403.192</b>	<b>7.193.452</b>

(\*) Bodrum Loft projesi ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Akfen İnşaat (*)	4.629.930	3.115.550
Akfen Holding	1.518.150	313.719
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	221.746	-
	<b>6.369.826</b>	<b>3.429.269</b>

İlişkili taraflara ticari borçlar (uzun vadeli):	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Akfen İnşaat (*)	4.844.815	10.477.760
	<b>4.844.815</b>	<b>10.477.760</b>

(\*) 31 Aralık 2022 ve 2021 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 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	1.429.324	-
	<b>1.429.324</b>	<b>-</b>

İlişkili taraflara diğer borçlar (uzun vadeli):	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Akfen International BV (*)	759.701.501	-
	<b>759.701.501</b>	<b>-</b>

(\*) Grup'un ortaklarındadır. 31 Aralık 2022 tarihi 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 (31 Aralık 2021: Yoktur). Söz konusu borca faiz işletilmekte olup Akfen International'den 14 Eylül 2022 ve 29 Aralık 2022 tarihlerinde alınan uzun vadeli borçlar, borç alım tarihlerinden itibaren sırasıyla 3 yıl ve 5 yıl sonra birikmiş faiziyle birlikte defaten ödenecektir.

İlişkili taraflara ilişkin peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Akfen İnşaat (*)	17.348.018	-
	<b>17.348.018</b>	<b>-</b>

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

### 5.2. İlişkili taraflarla işlemler

#### a) Bağlı ortaklık alımı

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (*)	477.000.000	-
Akfen Altyapı (**)	-	235.000.000
Akfen İnşaat (**)	-	215.000.000
	<b>477.000.000</b>	<b>450.000.000</b>

(\*) Akfen GYO, 29 Aralık 2022'de Gökliman'ın %100 hissesini Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu'ndan 477.000.000 TL bedel ile satın almıştır.

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

### 5.2. İlişkili taraflarla işlemler (devamı)

#### b) Diğer gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Akfen İnşaat (*)	-	4.000.000
	-	<b>4.000.000</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait diğer gelirler Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerdir.

#### c) Kira gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	29.978.282	20.729.809
	<b>29.978.282</b>	<b>20.729.809</b>

#### d) Kira giderleri/ödemeleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	1.425.084	1.100.000
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Ofis kira)	221.746	-
	<b>1.646.830</b>	<b>1.100.000</b>

#### e) Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 7'de verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından alınmış olup 14 Nisan 2020 itibarıyla ana para ve yasal faizi ile birlikte Hamdi Akın'a devredilmiştir. Söz konusu tahvil 12 Ocak 2021 tarihinde faizi ile birlikte sermayeye ilave edilmiş ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 1.234.702 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2022: Yoktur).

#### f) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Akfen Turizm	637.390	-
Akfen Holding	4.048	-
	<b>641.438</b>	<b>-</b>

#### g) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Akfen International	4.232.313	-
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	70.135	-
Akfen Holding	-	5.582.100
	<b>4.302.448</b>	<b>5.582.100</b>

#### h) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	9.805.705	5.644.289
	<b>9.805.705</b>	<b>5.644.289</b>

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 6.NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	73.025	59.955
Bankalar	116.472.386	61.732.612
- Vadesiz mevduat	90.097.597	56.674.340
- Vadeli mevduat	26.374.789	5.058.272
Diğer nakit ve nakit benzerleri	-	61
Değer düşüklüğü	(3.851)	(2.560)
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>116.541.560</b>	<b>61.790.068</b>
Değer düşüklüğü	3.851	2.560
<b>Nakit akışı tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>116.545.411</b>	<b>61.792.628</b>

### Vadesiz mevduat

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Avro	89.042.581	53.202.355
ABD Doları	593.214	1.643.690
TL	455.545	1.693.653
Rus Rublesi	6.257	134.642
<b>Toplam vadesiz mevduat</b>	<b>90.097.597</b>	<b>56.674.340</b>

### Vadeli mevduat

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2022
Ruble	Ocak 2023	%5,5 - %6,0	23.442.668
TL	Ocak 2023	%13,0 - %16,0	2.932.121
<b>Toplam</b>			<b>26.374.789</b>
Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2021
Ruble	Ocak 2022	%6,3 - %7,5	4.978.013
TL	Ocak 2022	%13,0	80.259
<b>Toplam</b>			<b>5.058.272</b>

### Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

*Kısa vadeli finansal yatırımlar:*

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ruble	Haziran 2023 / Aralık 2022	%5,00	18.474.109	17.217.528
<b>Toplam</b>			<b>18.474.109</b>	<b>17.217.528</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>271.671.251</b>	<b>170.447.739</b>
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	254.351.640	156.261.593
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	17.319.611	14.186.146
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>2.482.613.164</b>	<b>1.813.638.955</b>
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	2.426.145.123	1.764.148.918
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	56.468.041	49.490.037
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>2.754.284.415</b>	<b>1.984.086.694</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerinin defter ve nominal değerlerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

### 31 Aralık 2022

#### Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro <sup>(1)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	55.518.435	108.320.199	1.000.427.359	1.108.747.558
Avro <sup>(2)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	33.046.223	81.275.540	578.683.978	659.959.518
Avro <sup>(3)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	13.328.127	30.232.942	235.940.411	266.173.353
Ruble <sup>(4)</sup>	% 6,00	2.426.678.116	34.522.959	611.093.375	645.616.334
			<b>254.351.640</b>	<b>2.426.145.123</b>	<b>2.680.496.763</b>

#### Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro <sup>(1)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	52.942.280	31.666.755	1.025.632.924	1.057.299.679
Avro <sup>(2)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	31.574.482	34.312.268	596.255.389	630.567.657
Avro <sup>(3)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	12.790.870	11.982.480	243.461.426	255.443.906
Ruble <sup>(4)</sup>	% 6,00	2.296.428.469	4.644.255	606.319.234	610.963.489
			<b>82.605.758</b>	<b>2.471.668.973</b>	<b>2.554.274.731</b>

### 31 Aralık 2021

#### Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro <sup>(1)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	54.830.248	64.632.859	740.401.293	805.034.152
Avro <sup>(2)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	34.600.852	65.051.305	442.968.781	508.020.086
Avro <sup>(3)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	12.902.080	15.549.083	173.883.125	189.432.208
Ruble <sup>(4)</sup>	% 6,00	2.417.398.186	11.028.346	406.895.719	417.924.065
			<b>156.261.593</b>	<b>1.764.148.918</b>	<b>1.920.410.511</b>

#### Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro <sup>(1)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	55.716.369	17.134.101	800.910.346	818.044.447
Avro <sup>(2)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	34.752.855	35.237.520	475.014.326	510.251.846
Avro <sup>(3)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	13.090.870	4.404.690	187.799.390	192.204.080
Ruble <sup>(4)</sup>	% 6,00	2.395.682.092	3.124.571	411.045.181	414.169.752
			<b>59.900.882</b>	<b>1.874.769.243</b>	<b>1.934.670.125</b>

<sup>(\*)</sup> 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %1,543 (31 Aralık 2021: %0) olup 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.

<sup>(1)</sup> Grup, mevcut kredi borcununun 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 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.

<sup>(2)</sup> Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle

18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 14 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

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

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

<sup>(3)</sup> Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle

18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup Rusya şirketlerindeki 9.500.000 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 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.

<sup>(4)</sup> 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 18.474.109 TL'dir (31 Aralık 2021: 17.217.528 TL).
- Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

### İhraç edilmiş borçlanma araçları

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

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

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

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

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

Söz konusu borçlanma aracı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla itfa olmuştur. Borçlanma aracının 31 Aralık 2021 tarihine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2021</b>
1 Ocak	237.392.730
Faiz tahakkuku	1.234.702
Tahvil itfası (*)	(238.627.432)
<b>Paya dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar</b>	<b>-</b>

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredilerinin defter değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa	254.351.640	156.261.593
1 - 2 yıl	224.055.812	137.520.758
2 - 3 yıl	221.554.997	140.057.390
3 - 4 yıl	234.891.664	140.782.269
4 - 5 yıl	248.506.987	152.291.289
5 yıl ve üzeri	1.497.135.663	1.193.497.212
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>2.680.496.763</b>	<b>1.920.410.511</b>

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa	82.605.758	59.900.882
1 - 2 yıl	104.781.705	61.762.541
2 - 3 yıl	125.798.967	78.431.260
3 - 4 yıl	166.201.397	93.751.175
4 - 5 yıl	208.464.430	122.808.218
5 yıl ve üzeri	1.866.422.474	1.518.016.049
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>2.554.274.731</b>	<b>1.934.670.125</b>

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>1 Ocak</b>	1.920.410.511	1.865.076.380
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(116.139.884)</i>	<i>(487.486.988)</i>
<i>Ödenen faiz</i>	<i>(147.468.079)</i>	<i>(115.153.251)</i>
<i>Tahakkuk</i>	<i>272.569.323</i>	<i>127.625.693</i>
<i>Kur farkı</i>	<i>525.156.349</i>	<i>601.673.476</i>
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	<i>225.968.543</i>	<i>167.302.634</i>
<i>Paya dönüştürülebilir tahvilin sermayeye ilavesi</i>	<i>-</i>	<i>(238.627.433)</i>
<b>31 Aralık</b>	<b>2.680.496.763</b>	<b>1.920.410.511</b>

### Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa	17.319.611	14.186.145
1 - 5 yıl	77.727.930	71.464.205
5 yıl ve üzeri	769.205.617	758.213.601
<i>Eksi: Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i>	<i>(790.465.506)</i>	<i>(780.187.768)</i>
<b>Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları</b>	<b>73.787.652</b>	<b>63.676.183</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>1 Ocak</b>	63.676.183	52.057.667
<i>Faiz gideri</i>	17.817.625	13.642.003
<i>Kur farkı gideri</i>	4.572.039	1.387.116
<i>Ödemeler</i>	(22.252.205)	(13.528.677)
<i>Girişler/çıkışlar</i>	9.974.010	(3.204.131)
<i>Şirket alımlarının etkisi (Not 3)</i>	-	13.322.205
<b>31 Aralık</b>	<b>73.787.652</b>	<b>63.676.183</b>

## 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 korunulan kalem olarak belirlenen yabancı para satış nakit akışlarıyla yapılmaktadır. Buna istinaden, Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair taraflar arasında kira sözleşmesi 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, sözleşme kapsamında Grup, ileri tarihlerde elde edeceği satış tutarını baz alarak yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri için kur risklerine karşı koruma altına almıştır.

Grup, belirlemiş olduğu kur riski yönetim stratejisi kapsamında, kaydedilmemiş kesin taahhüt gerçeğe uygun değer riski kur riski bileşeninden korunma amacıyla riskten korunma muhasebesi uygulamakta ve riskten korunulan kalem ile riskten korunma aracı üzerinde oluşmuş ve henüz realize olmamış döviz kuru dalgalanmalarını netleyerek, daha sağlıklı gelir tablosu sunumunu amaçlamaktadır.

Grup, kurmuş olduğu riskten korunma muhasebesi kapsamında %100 riskten korunma rasyosu ve %70 ila %130 arasında riskten korunma etkinliği sürdürmeye özen göstermekte olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla riskten korunma rasyosu %108 olarak, riskten korunma etkinliği ise %90 aralığı olarak hesaplanmıştır

(31 Aralık 2021: Riskten korunma rasyonu %108, riskten korunma etkinliği %90).

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kur riskinden korunma amacıyla muhasebeleşen türev araçlardan kaynaklanan varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	51.301.516	29.454.539
Uzun vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	328.823.921	205.893.722
	<b>380.125.437</b>	<b>235.348.261</b>

Ayrıca, 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 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.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla faiz oranı takas işleminden kaynaklanan varlıklar/(yükümlülükler) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar/(yükümlülükler)	201.612.697	(9.264.188)
<b>Toplam</b>	<b>201.612.697</b>	<b>(9.264.188)</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 8. TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2022			
	Para birimi	Orjinal Sözleşme değeri	Varlık
Türev varlıklar	Avro	74.769.828	201.612.697
<b>Toplam</b>			<b>201.612.697</b>
31 Aralık 2021			
	Para birimi	Orjinal Sözleşme değeri	Varlık
Türev yükümlülükler	Avro	77.670.071	(9.264.188)
<b>Toplam</b>			<b>(9.264.188)</b>

## 9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	5.403.192	7.193.452
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar <sup>(1)</sup>	120.817.625	43.610.527
	<b>126.220.817</b>	<b>50.803.979</b>

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2022 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 97.540.850 TL (31 Aralık 2021: 35.208.416 TL), 172.343.457 TL (31 Aralık 2021: 7.486.157 TL) ve 18.183.688 TL (31 Aralık 2021: Yoktur) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den ve 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	6.369.826	3.429.269
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.725.605	2.160.337
- Diğer gider tahakkukları	4.286.432	1.937.624
- Diğer ticari borçlar	439.173	222.713
	<b>11.095.431</b>	<b>5.589.606</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	4.844.815	10.477.760
	<b>4.844.815</b>	<b>10.477.760</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vergi dairesinden diğer alacaklar (*)	1.376.303	2.794.337
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5.573	161.742
	<b>1.381.876</b>	<b>2.956.079</b>

(\*) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli vergi dairesinden diğer alacaklar Isparta Yurt projesi ile ilgili KDV alacaklarından oluşmaktadır.

### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	227.693	184.054
Vergi dairesinden diğer alacaklar (*)	-	14.632.127
Diğer alacaklar (**)	155.439.825	106.389.031
	<b>155.667.518</b>	<b>121.205.212</b>

(\*) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli vergi dairesinden diğer alacaklar Bulvar Loft projesi ile ilgili KDV alacaklarından oluşmaktadır.

(\*\*) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri 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.

### c) Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	1.429.324	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	20.247.902	7.896.211
- Ödenecek vergi ve fonlar	20.152.188	7.756.240
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	95.714	48.856
- Diğer	-	91.115
	<b>21.677.226</b>	<b>7.896.211</b>

### d) Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	759.701.501	-
	<b>759.701.501</b>	<b>-</b>

## 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	9.858.400.458	6.177.560.936
Arsalar	762.335.000	-
Arsa kullanım hakları	69.429.278	63.005.611
Toplam	10.690.164.736	6.240.566.547

### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsalar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	6.177.560.936	2.644.846.660
Girişler	2.940.648	931.426
Değer artışı, net	3.266.358.973	2.516.824.907
Yabancı para çevrim farkları	575.929.032	452.168.943
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	597.945.869	562.789.000
<b>31 Aralık</b>	<b>10.620.735.458</b>	<b>6.177.560.936</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan 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 ACCOR S.A. 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Merit Park Otel – KKTC Girne <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	1.973.754.000	31 Aralık 2021	1.221.200.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	1.680.810.000	31 Aralık 2021	958.900.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	1.181.640.000	31 Aralık 2021	637.060.000
Kıyıkışla Arsası <sup>(*)</sup>	14 Aralık 2022	762.335.000	-	-
Bodrum Loft <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	760.380.000	31 Aralık 2021	504.060.000
Ibis Otel Moskova <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	591.989.871	31 Aralık 2021	436.432.858
Novotel Trabzon <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	488.010.000	31 Aralık 2021	233.780.000
Ibis Otel Kaliningrad <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	374.006.596	31 Aralık 2021	269.746.580
Isparta Yurt <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	371.130.000	31 Aralık 2021	255.400.000
Ibis Otel Tuzla <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	363.314.000	31 Aralık 2021	194.540.000
Ibis Otel Yaroslavl <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	275.535.729	31 Aralık 2021	176.007.714
Kütahya Yurt <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	264.800.000	31 Aralık 2021	181.210.000
Ibis Otel Samara <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	191.889.472	31 Aralık 2021	131.073.040
Ibis Otel ve Novotel Kayseri <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	183.400.000	31 Aralık 2021	117.900.000
Ibis Otel Esenyurt <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	191.973.000	31 Aralık 2021	145.940.000
Ibis Otel Alsancak İzmir <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	191.475.000	31 Aralık 2021	125.610.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	189.680.000	31 Aralık 2021	111.070.000
Ibis Otel Adana <sup>(2)</sup>	31 Aralık 2022	165.460.000	31 Aralık 2021	131.110.000
Ibis Otel Ankara Airport <sup>(2)</sup>	31 Aralık 2022	157.386.000	31 Aralık 2021	149.390.000
Ibis Otel Bursa <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	127.683.000	31 Aralık 2021	92.430.000
Samara Ofis <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	110.659.790	31 Aralık 2021	85.540.744
Ibis Otel Eskişehir <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	23.424.000	31 Aralık 2021	19.160.000
<b>Toplam</b>		<b>10.620.735.458</b>		<b>6.177.560.936</b>

<sup>(1)</sup> Grup'un kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir. <sup>(2)</sup> Grup'un sahip olduğu arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

<sup>(\*)</sup> 29 Aralık 2022 tarihinde satın alınan Gökliman şirketine ait arsadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve arsaların gerçeğe uygun değerleri, sırasıyla 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli ekspertiz rapor değerlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 8.758.528.897 TL'dir (31 Aralık 2021: 6.531.609.539 TL).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 6.072.165.376 TL'dir (31 Aralık 2021: 4.464.185.396 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerleme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %9,5-%11,5 (31 Aralık 2021: %7,9-%10,5) aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %24 (31 Aralık 2021: %19), Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %12,93-%14,93 belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 31'de açıklanmıştır.



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

### 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	63.005.611	52.877.954
Değer azalışı, net	(3.550.343)	(591.131)
Düzenlemeler	9.974.010	(1.935.988)
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	12.654.776
<b>31 Aralık</b>	<b>69.429.278</b>	<b>63.005.611</b>

## 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	4.688	796.248	68.569	869.505
Alımlar	-	39.269	643.207	682.476
Çıkışlar	(845)	(152.145)	-	(152.990)
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	-	10.017.700	10.017.700
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021</b>	<b>3.843</b>	<b>683.372</b>	<b>10.729.476</b>	<b>11.416.691</b>
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	3.843	683.372	10.729.476	11.416.691
Alımlar	-	32.622	-	32.622
Çıkışlar	-	(9.892)	(512.580)	(522.472)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022</b>	<b>3.843</b>	<b>706.102</b>	<b>10.216.896</b>	<b>10.926.841</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(4.661)	(399.572)	(68.569)	(472.802)
Dönem gideri	-	(70.951)	(3.298.171)	(3.369.122)
Çıkışlar amortismanı	845	152.145	-	152.990
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	-	(3.617.146)	(3.617.146)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021</b>	<b>(3.816)</b>	<b>(318.378)</b>	<b>(6.983.886)</b>	<b>(7.306.080)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(3.816)	(318.378)	(6.983.886)	(7.306.080)
Dönem gideri	(24)	(101.850)	(2.146.719)	(2.248.593)
Çıkışlar amortismanı	-	9.892	466.056	475.948
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022</b>	<b>(3.840)</b>	<b>(410.336)</b>	<b>(8.664.549)</b>	<b>(9.078.725)</b>
<b>Net defter değeri</b>				
1 Ocak 2021	27	396.676	-	396.703
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>27</b>	<b>364.994</b>	<b>3.745.590</b>	<b>4.110.611</b>
1 Ocak 2022	27	364.994	3.745.590	4.110.611
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>3</b>	<b>295.766</b>	<b>1.552.347</b>	<b>1.848.116</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlık amortisman giderlerinin 2.132.181 TL'si satışların maliyetinde, 116.412 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2021: 3.296.257 TL satışların maliyeti, 72.865 TL genel yönetim gideri).

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
<b>Maliyet değeri</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	106.066
Alımlar	51.470
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021</b>	<b>157.536</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	157.536
Alımlar	-
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022</b>	<b>157.536</b>
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(69.539)
Dönem gideri	(5.156)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021</b>	<b>(74.695)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(74.695)
Dönem gideri	(16.960)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022</b>	<b>(91.655)</b>
<b>Net defter değeri</b>	
1 Ocak 2021	39.214
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>82.841</b>
1 Ocak 2022	82.841
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>65.881</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 16.960 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2021: 5.156 TL).

## 14. STOKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihinde sona eren yıllar itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	254.932	1.236.291
Girişler/(çıkışlar), net	380.141.223	(981.359)
<b>31 Aralık</b>	<b>380.396.155</b>	<b>254.932</b>

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. Stokların 380.075.379 TL tutarındaki kısmı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir (31 Aralık 2021: Yoktur).

31 Aralık 2022 ve 2021 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 aktifi olarak muhasebeleştirmektedir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 16. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 16'dır (31 Aralık 2021: 9) ve Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir.

## 17. TAAHHÜTLER

### 17.1. Grup tarafından verilen TRİ'ler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.908.387.557	4.406.746.765
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.227.040.643	1.735.632.768
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		
	<b>8.135.428.200</b>	<b>6.142.379.533</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 283.052.185 Avro ve 775.223 ABD Doları'dır (31 Aralık 2021: 283.052.185 Avro ve 793.441 ABD Doları). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 95.958.192 Avro'dur (31 Aralık 2021: 97.052.504 Avro).

Rusya'daki projelere (Ibis Otel Samara, Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Kaliningrad) istinaden Credit Europe'dan kullanılan her bir proje için kullanılan krediler kapsamında Akfen GT ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait sırasıyla %97,72 ve %2,28 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

31 Aralık 2022 ve 2021 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 2022 tarihi itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 31.574.482 Avro ve 12.338.962 Avro (31 Aralık 2021: 34.752.855 Avro ve 11.375.843 Avro) tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve Severnyi şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 310.678.790 TL'si (31 Aralık 2021: 310.678.790 TL) Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 12.790.870 Avro (31 Aralık 2021: 13.090.870 Avro) ve 18.253.878 Avro (31 Aralık 2021: 16.832.936 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 2021: 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

### 17.2. Kiracı olarak Grup

31 Aralık 2022 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 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 m<sup>2</sup>lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m<sup>2</sup> 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 Civli mahallesi 25.1.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m<sup>2</sup>lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m<sup>2</sup> 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.
- Grup'un 29 Mart 2021 itibarıyla portföyüne kattığı TCDD ile İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Hasanpaşa Mahallesinde Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere Taşınmaz Kira Yönetmeliği çerçevesinde 5 Temmuz 2018 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır.

### 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 2022 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

### 17.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 1 Nisan 2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yılsonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Grup, inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dâhil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Grup ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir. Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait düzenleme sözleşmesine göre kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

- Ibis Otel Zeytinburnu, Ibis Otel Eskişehir, Ibis Otel Kayseri, Ibis Otel Gaziantep, Ibis Otel Bursa, Ibis Otel Adana, Ibis Otel Esenyurt ve Ibis Otel Alsancak İzmir'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel Zeytinburnu, Novotel Trabzon, Novotel Kayseri ve Novotel Gaziantep'te cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'de cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ibis Otel Ankara Airport'ta cironun %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, kiralayan sıfatıyla ACCOR S.A. ile Rusya'daki oteller için imzalamış olduğu kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

### 17.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. AGOP'un %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- 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 karınının (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 müstemilatı 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. Yılın 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/caf e ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanan 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 imzalanmış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın çiçekçi dükkanı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalanmış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet dükkan (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.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	846.659	446.604
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	904.247	359.111
	<b>1.750.906</b>	<b>805.715</b>

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 çalışan her yıl için 30 günlük ücret

(31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 15.371 TL/yıl ve 8.285 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 gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Net iskonto oranı	%2,06	%3,95
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 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.983 TL tavan tutarı (31 Aralık 2021: 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.597 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:

	2022	2021
1 Ocak	359.111	238.653
Faiz maliyeti	32.320	50.117
Hizmet maliyeti	34.514	34.514
Ödemeler	(51.238)	(149.048)
Aktüeryal kayıp	529.540	184.875
<b>31 Aralık</b>	<b>904.247</b>	<b>359.111</b>

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	446.604	328.899
Cari yıldaki artış	400.055	117.705
<b>31 Aralık</b>	<b>846.659</b>	<b>446.604</b>



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 19. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 5)	17.348.018	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	6.128.839	2.001.292
- Gelecek aylara ait giderler <sup>(1)</sup>	2.070.401	400.262
- Sipariş avansları	3.914.265	1.466.365
- İş avansları	184.173	134.665
	<b>23.516.857</b>	<b>2.001.292</b>

### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler <sup>(1)</sup>	9.938.947	10.227.477
	<b>9.938.947</b>	<b>10.227.477</b>

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 6.612.988 TL'si (31 Aralık 2021: 6.794.951 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 oluşmaktadır.

### c) Kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Otel kira gelirleri <sup>(*)</sup>	-	10.126.083
Yurt gelirleri	1.582.950	1.046.527
Diğer <sup>(**)</sup>	1.542.306	1.041.316
	<b>3.125.256</b>	<b>12.213.926</b>

<sup>(\*)</sup> 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilgili tutarın tamamı Grup'un KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Merit Kıbrıs Turizm Limited'e kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira gelirinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

<sup>(\*\*)</sup> 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin tamamı (31 Aralık 2021: 989.066 TL), Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin 52.250 TL tutarındaki kısmı uzun vadeli ertelenmiş gelirdir (31 Aralık 2022: Yoktur).

## 20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle 31 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 Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Grup'un Fıratcan Turizm'deki payları satın alma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayıtlara alınmıştır.

Fıratcan Turizm	31 Aralık 2021
Satın alma sırasında oluşan Şirket değeri	129.470.000
Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı	66.029.700
Satın alma tarihinden sonra Grup payına düşen net dönem zararı	(2.194.688)
<b>Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payı</b>	<b>63.835.012</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Fıratcan Turizm'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla net varlık bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam Varlıklar	1.080.846.469	499.612.271
Toplam Yükümlülükler	612.969.475	374.445.580
Net Varlıklar	467.876.994	125.166.691
Net Varlıklar (Grup payı)	<b>238.617.267</b>	<b>63.835.012</b>

Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payının 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Fıratcan Turizm
1 Ocak 2022	63.835.012
Grup payına düşen net dönem karı	174.782.255
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>238.617.267</b>

Fıratcan Turizm'e ait 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

### Özet bilanço bilgileri:

Fıratcan Turizm	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	9.197.077	115.662.053
Diğer dönen varlıklar	73.527.774	2.322.709
Diğer Alacaklar	221.223.521	157.687.817
Finansal yatırımlar	24.749.278	46.070.125
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	732.783.020	176.451.349
Diğer duran varlıklar	19.365.799	1.418.218
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.080.846.469</b>	<b>499.612.271</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	33.588.277	23.216.323
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6.429.887	1.845.319
Uzun vadeli borçlanmalar	458.347.991	318.073.377
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	114.603.320	31.310.561
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>612.969.475</b>	<b>374.445.580</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>467.876.994</b>	<b>125.166.691</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

### Özet gelir tablosu bilgileri:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	29 Mart – 31 Aralık 2021
<b>Fıratcan Turizm</b>		
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti (-)	(544.335)	(329.703)
<b>BRÜT ZARAR</b>	<b>(544.335)</b>	<b>(329.703)</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(996.490)	(46.302)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	439.956.895	21.922
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>438.416.070</b>	<b>(354.083)</b>
Finansman giderleri, net (-)	(12.100.889)	(2.922.804)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>	<b>426.315.181</b>	<b>(3.276.887)</b>
Dönem vergi gideri	(83.604.877)	(1.026.423)
- Cari dönem vergi gideri	-	(1.338.541)
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(83.604.877)	312.118
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>342.710.304</b>	<b>(4.303.310)</b>

Fıratcan Turizm, 1 Kasım 2021 tarihinde Demir-Halk Bank (Nederland) N.V.'den 25.000.000 ABD Doları tutarında proje kredisi kullanmıştır. Söz konusu kredinin faiz oranı %7, vadesi 5 yıl olup anapara vade sonunda ödenecektir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin 1.770.833 ABD Doları karşılığı

33.111.573 TL (31 Aralık 2021: 3.550.000 ABD Doları karşılığı 46.070.125 TL) tutarındaki kısmı kredi sözleşmesine göre, kredinin ilk 2 yılına ait faiz ödemeleri için bloke hesapta tutulmaktadır.

Fıratcan Turizm'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla farklı hazırlanan değerlendirme raporlarında kullanılan TL iskonto oranı %24 olarak belirlenmiştir. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde meydana gelen artış, Fıratcan Turizm'in kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı altında muhasebeleşmiştir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 21. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

### a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar	14.786.995	8.744.562
Devreden KDV	255.444	21.056.520
Diğer	-	63
	<b>15.042.439</b>	<b>29.801.145</b>

### b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	3.309.880	10.345.587
	<b>3.309.880</b>	<b>10.345.587</b>

## 22. ÖZKAYNAKLAR

### 22.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2022	(%)	31 Aralık 2021
Halka açık <sup>(1)</sup>	44,54	578.990.402	14,25	185.303.179
Hamdi Akın	30,55	397.127.739	40,83	530.834.962
Akfen Holding	13,94	181.238.585	23,94	311.228.585
Akfen International BV	10,96	142.479.136	20,96	272.469.136
Akfen Turizm	<0,001	164.130	-	-
Akfen İnşaat	<0,001	8	<0,001	8
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	-	-	<0,001	164.130
<b>Toplam</b>		<b>1.300.000.000</b>		<b>1.300.000.000</b>
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>1.300.317.344</b>		<b>1.300.317.344</b>

<sup>(1)</sup> 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 arttırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 1.300.000.000 adet (31 Aralık 2021: 1 TL 1.300.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

### 22.1. 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.

### 22.2. Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen GT'nin hisselerinin tamamını ve 2009 yılında Rusya'daki şirketlerin hisselerinin %50'sini nominal bedelle devralmıştır. Şirketler, Akfen GYO ile faaliyetlerine başladığı tarihten itibaren ortak kontrol altında olduğundan, bilgi transferi ve yapısı göz önünde bulundurularak Akfen GYO'nun faaliyetlerinin bir parçası olarak kabul edilmiştir. Ortak kontrol altındaki bu bağlı ortaklık, defter değeri ile finansal tablolara kaydedilmiştir. Ortak kontrol altında işletme satın almalarında, hisse senetleri grubun bir şirketinden diğerine geçtiğinden, bağımsız üçüncü kişiler satın almaya taraf olmadığından ve özellikle satın alma fiyatı piyasa değerine göre belirlenmediğinden bu birleşme maliyet yöntemiyle ile kayıtlara alınmıştır. Net varlık değerinin, satın alma fiyatını aşan kısmı özsermaye içerisinde ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi kaleminde gösterilmiştir.

### 22.3. Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, Volgastroykom ve Severny'nin varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

### 22.4. Paylara ilişkin primler

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL'lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Şirket'in 2021 yılında Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in sermayeye ilavesi ve Şirket alımları için yapılan sermaye artışlarının etkisi ile 528.088.895 TL'lik fark da yine hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiş olup 2021 yılı içerisinde gerçekleşen sermaye arttırmaları sırasında 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 artırımı emisyon primlerinden karşılanmıştır.

### 22.5. Yasal yedekler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 4.147 TL'dir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

### 22.6. Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

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

Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde Akfen GYO tarafından 9.991.969 TL tutarında, 6.233.384 adet Akfen GYO hissesi satın alınmış olup BIST'te satın alınan söz konusu paylar 19 Mart 2021 tarihinde 26.429.548 TL karşılığında satılmıştır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un geri alınmış payı bulunmamaktadır.

### 22.7. Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

TMS 32 standartına uygun olarak Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği paya dönüştürülebilir tahvilin vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.702.778 TL, 12 Ocak 2021 tarihinde Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in itfası gerçekleşmiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kaleminden, geçmiş yıl karları kalemine sınıflanmıştır.

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

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

## 23. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kira gelirleri	474.385.827	163.782.355
Yurt gelirleri	36.273.162	25.882.035
Gayrimenkul satış gelirleri (*)	-	1.257.076
Diğer	1.070.517	572.178
<b>Toplam hasılat</b>	<b>511.729.506</b>	<b>191.493.644</b>
Vergi, resim ve harç giderleri	(10.099.922)	(5.157.659)
Sigorta giderleri	(3.790.693)	(2.036.873)
Amortisman giderleri	(2.132.181)	(3.296.257)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.126.942)	(1.460.067)
Gayrimenkul satış maliyetleri (*)	-	(946.924)
Diğer	(1.736.726)	(1.099.512)
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>(19.886.464)</b>	<b>(13.997.292)</b>

(\*) Bulvar Loft projesinde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ve ticari alanlara ilişkin gelirlerden ve giderlerden oluşmaktadır.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Personel giderleri	13.600.261	6.484.524
Danışmanlık giderleri	4.234.765	2.472.648
Seyahat ve temsil giderleri	713.045	321.206
Reklam giderleri	484.699	42.800
Operasyonel kiralama giderleri	459.838	159.962
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	439.203	390.961
Vergi, resim ve harç giderleri	222.762	705.108
Amortisman giderleri	116.412	72.865
İtfa payı giderleri	16.960	5.156
Bağış ve yardımlar	15	800.276
Diğer	720.324	392.902
<b>Toplam</b>	<b>21.008.284</b>	<b>11.848.408</b>

### Personel giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Maaşlar ve ücretler	10.944.714	5.203.777
SSK işveren payı	1.413.539	798.283
Kıdem tazminatı gideri	596.374	269.506
Diğer	645.634	212.958
<b>Toplam</b>	<b>13.600.261</b>	<b>6.484.524</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Diğer giderler	-	41.689
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>41.689</b>

## 25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net (Not 11)	3.262.808.630	2.516.233.776
Maddi duran varlık satış karı	453.476	-
Diğer (*)	4.496.906	4.640.084
<b>Toplam</b>	<b>3.267.759.012</b>	<b>2.520.873.860</b>

(\*) 31 Aralık 2022 tarihine sona eren yıla ait diğer gelirlerin 4.376.324 TL tutarındaki kısmı Grup'un Rusya projeleriyle ilgili elde ettiği diğer gelirlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2021 tarihine sona eren yıla ait diğer gelirlerin 4.000.000 TL'si Akfen İnşaat'tan Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerden oluşmaktadır (Not 5)).

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kur farkı giderleri	831.507	301.413
Değer düşüklüğü	201.252	130.033
Diğer	1.020.811	1.461.469
<b>Toplam</b>	<b>2.053.570</b>	<b>1.892.915</b>

## 26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 3)	-	125.182.617
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>125.182.617</b>

## 27. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (Not 8)	355.654.061	235.348.261
Faiz gelirleri	11.668.784	5.953.332
Kur farkı geliri	-	40.728.518
<b>Toplam</b>	<b>367.322.845</b>	<b>282.030.111</b>

## 28. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kur farkı gideri	477.171.758	590.062.747
Faiz giderleri	297.866.718	125.735.441
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (Not 8)	-	9.264.188
Diğer	885.417	2.276.740
<b>Toplam</b>	<b>775.923.893</b>	<b>727.339.116</b>

## 29. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 29. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un Türkiye'de mukim bağlı ortaklıkları için kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca %20 olan kurumlar vergisi oranı; 2021 yılı kurum kazançları için %25, 2022 yılı kurum kazançları için ise %23 oranında uygulanmaktadır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının KKTC'deki ve Rusya'daki vergi oranları sırasıyla %23,5 ve %20'dir.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderinin bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem vergi gideri	(2.442.029)	(8.284.671)
Ertelenmiş vergi gideri	(367.880.680)	(241.841.298)
<b>Toplam</b>	<b>(370.322.709)</b>	<b>(250.125.969)</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/ (zarar) rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2022	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2021
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>3.502.721.407</b>		<b>2.362.266.124</b>
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(23)	(805.625.924)	(25)	(590.566.531)
Vergiden muaf gelirler/(giderler) <sup>(1)</sup>		397.767.016		293.531.404
Kanunen kabul edilmeyen giderler		(14.286.993)		(17.846.330)
GYO birleşme etkisi (Not 3)		-		43.228.401
Yasal mali tablolarda muhasebeleşen yeniden değerlendirme değer artış fonuna ilişkin vergi gideri <sup>(2)</sup>		-		(4.259.204)
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratılmayan vergi zararı		(10.909.975)		(8.990.869)
Özkaynak metoduyla değerlendirilen yatırımların karlarındaki/(zararlarındaki) payların etkisi		40.199.921		(548.672)
Yasal vergi oranındaki değişiklikler		30.361.512		18.882.084
Vergi matrah artırım		-		(438.040)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi		(7.828.266)		16.881.788
<b>Vergi gideri</b>		<b>(370.322.709)</b>		<b>(250.125.969)</b>

<sup>(1)</sup> Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

<sup>(2)</sup> 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yılda Akfen GYO'nun VUK mali tablolarda uyguladığı yeniden değerlendirme değer artış fonuna istinaden oluşan vergi gideridir.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait ertelenmiş vergi varlığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(467.060.872)	(183.859.556)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(367.880.680)	(241.841.298)
Yabancı para çevrim etkisi	(366.780)	1.160.485
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	(119.589.174)	(42.520.503)
<b>31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net</b>	<b>(954.897.506)</b>	<b>(467.060.872)</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 29. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

### Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yatırım teşviği <sup>(1)</sup>	7.664.142	7.664.142	-	-	7.664.142	7.664.142
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(927.132.281)	(469.254.425)	(927.132.281)	(469.254.425)
Birikmiş zararlar	67.549.346	51.271.431	-	-	67.549.346	51.271.431
Türev varlıklar	-	818.970	(107.437.394)	(55.306.841)	(107.437.394)	(54.487.871)
Diğer	4.458.681	-	-	(2.254.149)	4.458.681	(2.254.149)
<b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>79.672.169</b>	<b>59.754.543</b>	<b>(1.034.569.675)</b>	<b>(526.815.415)</b>	<b>(954.897.506)</b>	<b>(467.060.872)</b>
Netleştirme	(56.549.658)	(47.065.839)	56.549.658	47.065.839	-	-
<b>Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>23.122.511</b>	<b>12.688.704</b>	<b>(978.020.017)</b>	<b>(479.749.576)</b>	<b>(954.897.506)</b>	<b>(467.060.872)</b>

<sup>(1)</sup> 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 Aralık 2022	31 Aralık 2021
2024	-	1.487.380
2025	41.242.633	52.286.480
2026	127.422.121	127.338.922
2027	35.462.611	-
Vadesiz <sup>(*)</sup>	115.612.558	63.443.520
<b>Toplam</b>	<b>319.739.923</b>	<b>244.556.302</b>

<sup>(\*)</sup> Rusya'da mukim şirketlere ait geçmiş yıl zararlarının ilgili ülke mevzuatına göre vadesi bulunmamaktadır.

## 30. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>		
Dönem başı	1.300.000.000	184.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	-	1.116.000.000
<b>Dönem sonu</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>1.300.000.000</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	1.300.000.000	616.179.581
Dönem karı	3.082.287.680	2.083.753.201
Hisse başına kazanç (Tam TL)	2,37	3,38

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 30. HİSSE BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

### Sulandırma etkisi

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir, ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır. Sulandırılmış hisse başına kazancın 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Düzeltilme tutarı (Not 7)	-	1.234.702
<b>Düzeltilmiş dönem karı</b>	<b>3.082.287.680</b>	<b>2.084.987.903</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	1.300.000.000	616.179.581
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	2,37	3,38

## 31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

### Finansal araçlar

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

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

### Finansal varlıklar

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

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir. Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

### Finansal yükümlülükler

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

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

### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2022	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	116.541.560	-	116.541.560	116.541.560	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5.403.192	-	5.403.192	5.403.192	9
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	120.817.625	-	120.817.625	120.817.625	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	157.049.394	-	157.049.394	157.049.394	10
Türev araçlar	581.738.134	-	581.738.134	581.738.134	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	2.754.284.415	2.754.284.415	2.754.284.415	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	11.214.641	11.214.641	11.214.641	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	4.725.605	4.725.605	4.725.605	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	761.130.825	761.130.825	761.130.825	10
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	20.247.902	20.247.902	20.247.902	10

31 Aralık 2022	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	61.790.068	-	61.790.068	61.790.068	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.193.452	-	7.193.452	7.193.452	9
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	43.610.527	-	43.610.527	43.610.527	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	124.161.291	-	124.161.291	124.161.291	10
Türev araçlar	235.348.261	-	235.348.261	235.348.261	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	1.984.086.694	1.984.086.694	1.984.086.694	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	13.907.029	13.907.029	13.907.029	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	2.160.337	2.160.337	2.160.337	9
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	7.896.211	7.896.211	7.896.211	10
Türev araçlar	-	9.264.188	9.264.188	9.264.188	8

## 31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

### Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

### Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 11). 31 Aralık 2022 ve 2021 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.

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

31 Aralık 2022	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	9.858.400.458
Arsalar	-	762.335.000	-
31 Aralık 2021	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	6.177.560.936

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Değerleme yöntemi	Gözlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ort. tutar 31 Aralık 2022	Ağırlıklı ort. tutar 31 Aralık 2021
				* Oda ücreti (günlük) - Avro	61	47
				* Villa ücreti (günlük) - Avro	730	603
<b>Otel</b>			İndirgenmiş	* Doluluk oranı (*)	<b>%75</b>	<b>%72</b>
Seviye 3	9.111.810.668	5.655.410.192	nakit akış			
<b>Yurt</b>			İndirgenmiş	* Toplam yatak sayısı	<b>7.232</b>	7.232
Seviye 3	635.930.000	436.610.000	nakit akış			
<b>Ofis</b>			İndirgenmiş	* Kiralanabilir alan / m <sup>2</sup>	<b>4.637</b>	4.637
Seviye 3	110.659.790	85.540.744	nakit akış	* Doluluk oranı	<b>%97</b>	<b>%97</b>
<b>Arsa</b>			Emsal	-	-	-
Seviye 2	762.335.000	-	Karşılaştırma	-	-	-

(\*) Bodrum Loft hariç verilerdir. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli değerlendirme raporlarında Bodrum Loft'un yıl içerisinde operasyonda olduğu yaklaşık 6 aylık sezon dönemi için ortalama doluluk oranı %97 olarak takdir edilmiştir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

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

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

31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
<b>Otel</b>			
İskonto oranı	%0,5	(334.277.269)	359.743.772
Oda ücreti	1 Avro	106.425.119	(106.583.978)
Doluluk oranı	%1	99.470.791	(99.330.627)
<b>Ofis</b>			
İskonto oranı	%0,5	(1.306.622)	1.324.099
Doluluk oranı	%1	1.319.062	(1.326.584)
<b>Yurt</b>			
İskonto oranı	%0,5	(18.773.310)	19.736.690
<b>Bodrum Loft</b>			
İskonto oranı	%0,5	(40.866.545)	45.252.223
Oda Ücreti	%10	76.151.318	(75.951.969)
Doluluk oranı	%1	7.973.960	(7.774.611)

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2021	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
<b>Otel</b>			
İskonto oranı	%0,5	(231.692.041)	249.900.572
Oda ücreti	1 Avro	110.652.087	(111.444.949)
Doluluk oranı	%1	63.502.997	(63.649.541)
<b>Ofis</b>			
İskonto oranı	%0,5	(1.520.112)	1.557.511
Doluluk oranı	%1	1.158.209	(1.158.209)
<b>Yurt</b>			
İskonto oranı	%0,5	(15.856.884)	16.590.999
<b>Bodrum Loft</b>			
İskonto oranı	%0,5	(30.979.653)	34.503.405
Oda Ücreti	%10	50.360.289	(50.360.289)
Doluluk oranı	%1	5.285.628	(5.138.805)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### (i) Genel

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

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

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

Grup'un risk yönetimi vizyonu, Grup'un amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlem- sel yaklaşım ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasının denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

Grup'un risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun gözetimi altında yürütülmektedir.

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### (ii) Kredi riski

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

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 2022 ve 2021 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 bulundurmaktadır.



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

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

### (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 direkt 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Sermaye risk yönetimi

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

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

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam yükümlülükler	4.534.499.567	2.510.083.676
Hazır değerler <sup>(*)</sup>	(135.055.669)	(79.007.596)
Net yükümlülük	4.399.443.898	2.431.076.080
Öz kaynaklar	7.851.547.236	4.353.151.599
<b>Toplam kaynak</b>	<b>12.250.991.134</b>	<b>6.784.227.679</b>
<b>Net yükümlülük/toplam kaynak oranı</b>	<b>%36</b>	<b>%36</b>

<sup>(\*)</sup> 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu kısa vadeli finansal yatırımları da içermektedir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### 32.1. Kredi riski açıklamaları

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsuru taşıyır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2022	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat (*)	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>5.403.192</b>	<b>120.817.625</b>	<b>-</b>	<b>157.049.394</b>	<b>134.942.644</b>	<b>-</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	5.403.192	120.817.625	-	157.049.394	134.942.644	-
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)	-	209.317	-	280.296	3.851	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(209.317)	-	(280.296)	(3.851)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar (**)	-	94.690.775	-	-	-	-

(\*) Konsolide mali tablolarda yer alan finansal yatırımları da içermektedir.

(\*\*) Grup'un Merit Park Otel işletmecisinden aldığı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 4.750.000 Avro tutarındaki teminat çekinin TL karşılığıdır.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### 32.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>7.193.452</b>	<b>43.610.527</b>	<b>-</b>	<b>124.161.291</b>	<b>78.947.580</b>	<b>61</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	7.193.452	43.610.527	-	124.161.291	78.947.580	61
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)	-	147.471	-	191.846	2.560	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(147.471)	-	(191.846)	(2.560)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar (**)	-	69.740.925	-	-	-	-

(\*) Konsolide mali tablolarda yer alan finansal yatırımları da içermektedir.

(\*\*) Grup'un Merit Park Otel işletmecisinden aldığı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 4.750.000 Avro tutarındaki teminat çekinin TL karşılığıdır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### 32.2. Likidite riski

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

#### 31 Aralık 2022

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		(I)+(II)+(III)+(IV)				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	2.754.284.415	4.707.739.158	120.980.948	218.188.623	1.446.144.869	2.922.424.718
Ticari borçlar	15.940.246	15.940.246	11.095.431	-	2.691.564	2.153.251
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	781.378.727	781.378.726	21.677.225	-	759.701.501	-

#### 31 Aralık 2021

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		(I)+(II)+(III)+(IV)				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	1.984.086.694	3.440.534.772	73.250.789	143.361.592	896.650.844	2.327.271.547
Ticari borçlar	16.067.366	16.067.366	5.589.606	-	5.820.978	4.656.782
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	7.896.211	7.896.211	7.896.211	-	-	-

Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### 32.3. Piyasa riski açıklamaları

#### a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Aralık 2022		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
1	Ticari alacaklar	23.207.774	-	227.324	-	70.197.831
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	108.153.557	32.374	4.467.885	45	69.462.150
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	5.978.249	-	-	-	22.470.444
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>137.339.580</b>	<b>32.374</b>	<b>4.695.209</b>	<b>45</b>	<b>162.130.425</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	201.612.697	-	10.113.554	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	173.068.144	-	8.681.666	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>374.680.841</b>	<b>-</b>	<b>18.795.220</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>512.020.421</b>	<b>32.374</b>	<b>23.490.429</b>	<b>45</b>	<b>162.130.425</b>
10	Ticari borçlar	139.560	775	5.750	-	38.381
11	Finansal yükümlülükler	166.651.025	140.314	6.484.453	-	129.761.446
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	3.935.975	-	-	-	14.794.148
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>170.726.560</b>	<b>141.089</b>	<b>6.490.203</b>	<b>-</b>	<b>144.593.975</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.871.197.147	1.165.645	62.003.971	-	2.296.916.670
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	759.701.501	40.556.348	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>2.630.898.648</b>	<b>41.721.993</b>	<b>62.003.971</b>	<b>-</b>	<b>2.296.916.670</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>2.801.625.208</b>	<b>41.863.082</b>	<b>68.494.174</b>	<b>-</b>	<b>2.441.510.645</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(2.289.604.787)</b>	<b>(41.830.708)</b>	<b>(45.003.745)</b>	<b>45</b>	<b>(2.279.380.220)</b>
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(1.705.013.704)</b>	<b>(1.274.360)</b>	<b>(53.685.411)</b>	<b>45</b>	<b>(2.287.056.516)</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Avro	Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	8.308.075	-	23.695	-	46.044.058
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	72.225.292	127.307	3.624.787	45	100.370.156
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	1.232.087	-	-	-	7.126.761
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>81.765.454</b>	<b>127.307</b>	<b>3.648.482</b>	<b>45</b>	<b>153.540.975</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	106.580.871	-	7.259.140	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>106.580.871</b>	<b>-</b>	<b>7.259.140</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>188.346.325</b>	<b>127.307</b>	<b>10.907.622</b>	<b>45</b>	<b>153.540.975</b>
10	Ticari borçlar	5.702	384	-	-	4.159
11	Finansal yükümlülükler	158.738.868	185.984	9.896.059	-	63.791.263
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	4.442.354	-	-	-	25.695.911
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>163.186.924</b>	<b>186.368</b>	<b>9.896.059</b>	<b>-</b>	<b>89.491.333</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.786.035.515	1.501.564	92.604.922	-	2.353.606.923
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	9.264.188	-	630.977	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.795.299.703</b>	<b>1.501.564</b>	<b>93.235.899</b>	<b>-</b>	<b>2.353.606.923</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>1.958.486.627</b>	<b>1.687.932</b>	<b>103.131.958</b>	<b>-</b>	<b>2.443.098.256</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(1.770.140.302)</b>	<b>(1.560.625)</b>	<b>(92.224.336)</b>	<b>45</b>	<b>(2.289.557.281)</b>
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(1.873.510.906)</b>	<b>(1.560.625)</b>	<b>(99.483.476)</b>	<b>45</b>	<b>(2.270.988.131)</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2022:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(156.714.783)	156.714.783	(156.714.783)	156.714.783
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(156.714.783)</b>	<b>156.714.783</b>	<b>(156.714.783)</b>	<b>156.714.783</b>
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(179.920.819)	179.920.819	(179.920.819)	179.920.819
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(179.920.819)</b>	<b>179.920.819</b>	<b>(179.920.819)</b>	<b>179.920.819</b>
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	202	(202)	(121.285.159)	121.285.159
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>202</b>	<b>(202)</b>	<b>(121.285.159)</b>	<b>121.285.159</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(336.635.400)</b>	<b>336.635.400</b>	<b>(457.920.761)</b>	<b>457.920.761</b>



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2021:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4.050.602)	4.050.602	(4.050.602)	4.050.602
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(4.050.602)</b>	<b>4.050.602</b>	<b>(4.050.602)</b>	<b>4.050.602</b>
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(270.813.074)	270.813.074	(270.813.074)	270.813.074
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(270.813.074)</b>	<b>270.813.074</b>	<b>(270.813.074)</b>	<b>270.813.074</b>
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	(79.164.384)	79.164.384
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(79.164.384)</b>	<b>79.164.384</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(274.863.676)</b>	<b>274.863.676</b>	<b>(354.028.060)</b>	<b>354.028.060</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### a) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	44.848.898	22.275.800
Finansal yükümlülükler	2.171.776.657	1.544.788.900
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	61
Finansal yükümlülükler	508.720.106	375.621.611

### 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.

### Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

Grup'un konsolide finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2022	(0,01%)	227.107
	0,01%	(227.107)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2021	(0,01%)	163.051
	0,01%	(262.013)

## 33.DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

31 Aralık 2022	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
<b>Bağlı Ortaklık</b>			
Akfen Karaköy	8,53	50.946.527	99.813.688
31 Aralık 2021	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
<b>Bağlı Ortaklık</b>			
Akfen Karaköy	8,53	26.487.269	48.867.161

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 33. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

Söz konusu bağlı ortaklıklara ilişkin eliminasyon işlemleri öncesi özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### Özet bilanço bilgileri:

Akfen Karaköy	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	1.470.484	9.179.156
Diğer dönen varlıklar	44.191.475	17.972.367
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.704.985.729	977.626.166
Diğer duran varlıklar	34.212.874	6.500.411
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.784.860.562</b>	<b>1.011.278.100</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	40.644.754	21.066.385
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	25.310.728	80.798.013
Uzun vadeli borçlanmalar	235.940.411	173.883.125
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	312.815.957	162.644.766
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>614.711.850</b>	<b>438.392.289</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>1.170.148.712</b>	<b>572.885.811</b>

#### Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
Hasılat	120.998.007	22.441.096
Satışların maliyeti (-)	(454.997)	(294.437)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>120.543.010</b>	<b>22.146.659</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(1.013.795)	(314.714)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	723.317.648	484.758.748
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>842.846.863</b>	<b>506.590.693</b>
Finansman giderleri, net (-)	(94.850.006)	(115.478.866)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>	<b>747.996.857</b>	<b>391.111.827</b>
Dönem vergi gideri	(150.733.933)	(80.592.841)
- Ertelenmiş vergi gideri	(150.733.933)	(80.592.841)
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>597.262.924</b>	<b>310.518.986</b>

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 34.RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle 8 Şubat 2023 tarihli 32098 sayılı Resmi Gazete uyarınca Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilit, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde üç ay süreyle olağanüstü hal ilan edilmesine karar verilmiştir.

Grup'un söz konusu illerden Gaziantep ve Adana'da 3 oteli bulunmakta olup otellerde önemli herhangi bir hasar meydana gelmemiştir ve oteller operasyonlarına devam etmektedir. Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler yakından izlenmekte olup ilk incelemelere göre söz konusu durumun Grup'un konsolide finansalları üzerinde etkisi olmayacağı öngörülmektedir.

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,26'sı) 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 devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur.

10 Kasım 2021 tarihinde Credit Europe Bank NV ile Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karaköy arasında yapılan Faiz Oranı Takas işleminin 16 Şubat 2023 tarihinde iptali sonucu, faiz avantajıyla birlikte IRS işleminin başladığı tarihten itibaren kümülatif 8.522.809 Avro tutarında gelir elde edilmiştir.

## 35.BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	399.840	288.106
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	92.609	-
	<b>492.449</b>	<b>288.106</b>

## 36.FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Rusya ile Ukrayna arasında 2022 yılının Şubat ayı sonunda başlayan olayların seyrine ilişkin gelişmeleri Grup yönetimi takip etmekte ve bu durumun Grup faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini değerlendirmeye devam etmektedir. Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları olarak muhasebeleştirilen Akfen GYO'nun, Rusya'da bulunan otellerinin operasyonları devam etmekte ve ayrıca yine Rusya'da bulunan Samara Ofis binasındaki kiracıları da faaliyetlerini sürdürmektedir.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	91.554.243	45.341.273
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.083.598.690	2.941.512.905
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	879.454.312	322.123.912
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>293.841.284</b>	<b>242.211.116</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>6.348.448.529</b>	<b>3.551.189.206</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.108.747.558	805.034.149
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	50.672.929	44.989.197
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.399.169.725	2.673.678.830
	Diğer kaynaklar		789.858.317	27.487.030
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>6.348.448.529</b>	<b>3.551.189.206</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	91.504.089	45.299.952
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	891.806.142	687.828.833
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	-	-

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİTKONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%80,08	%82,83	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%15,30	%10,35	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%13,85	%9,07	<%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	%46,63	%57,52	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1,44	%1,28	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,00	%0,00	<%10

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

## RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,  
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

### *Yönetim Kurulu'nun Sorumluluğu*

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

### *Denetçinin Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara" ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 378 inci maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

### *Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi*

Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi ("Komite")'sinin amacı kurumsal düzeyde gerçekleştirilen risk projeleri ışığında, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktır. Komite biri başkan olmak üzere toplam 3 üyeden oluşmaktadır. Komite 2022 yılı içerisinde toplam 9 kere olmak üzere 10 Şubat 2022, 25 Nisan 2022, 30 Mayıs 2022, 4 Temmuz 2022, 15 Eylül 2022, 4 Ekim 2022, 21 Ekim 2022, 1 Aralık 2022 ve 29 Aralık 2022 tarihlerinde toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

### *Sonuç*

Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378 inci maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

H.Nesrin Tuncer, SMMM

Sorumlu Denetçi

22 Şubat 2023

İstanbul, Türkiye



## 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.

## Diğer Husus

Grup'un 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporu başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 27 Ocak 2022 tarihinde bu faaliyet raporunun uygunluğu hakkında olumlu görüş verilmiştir.

## Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1/1/2022-31/12/2022 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 22 Şubat 2023 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 yansıtabilecek 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 irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtabileceğini yansıtmadığını 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 yansıtabileceğine 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

22 Şubat 2023

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



## Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C Blok Kat:8  
34390 Levent / İstanbul

+90 212 371 87 00

info@akfengyo.com.tr



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.