

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
İLE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



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

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
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi	
<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 arsalardan 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 değerlerinin 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">- Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir.- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme çalışmalarını gerçekleştiren bağımsız değerlendirme şirketinin uzmanlarının tarafsızlığının, yeterliliğinin ve yetkinliklerinin değerlendirilmesi,- 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 değerlendirilmesinden yardım alınmak suretiyle kontrol edilmesi,- Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi



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 bildirmekteyiz.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına 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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-78
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-23
NOT 3 BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ	24-27
NOT 4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	28-29
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	30-31
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	32
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR	33-36
NOT 8 TÜREV ARAÇLAR	37-38
NOT 9 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	38
NOT 10 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	39
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	39-41
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	41
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	42
NOT 14 STOKLAR	42
NOT 15 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	42
NOT 16 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT 17 TAAHHÜTLER	43-47
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	48
NOT 19 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	49
NOT 20 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	49-51
NOT 21 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	52
NOT 22 ÖZKAYNAKLAR	52-54
NOT 23 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	54
NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	55
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	55-56
NOT 26 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	56
NOT 27 FİNANSMAN GELİRLERİ	56
NOT 28 FİNANSMAN GİDERLERİ	56
NOT 29 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	56-58
NOT 30 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	58-59
NOT 31 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	59-63
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	63-74
NOT 33 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	74-75
NOT 34 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	76
NOT 35 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	76
NOT 36 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	76
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	77-78

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
VARLIKLAR	Dipnot referansları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
DÖNEN VARLIKLAR		352.799.950	194.279.562
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
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,9	5.403.192	7.193.452
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	9	120.817.625	43.610.527
Diğer alacaklar		1.381.876	2.956.079
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	10	1.381.876	2.956.079
Türev araçlar		51.301.516	29.454.539
- <i>Riskten korunma amaçlı türev araçlar</i>	8	51.301.516	29.454.539
Stoklar	14	320.776	254.932
Peşin ödenmiş giderler		23.516.857	2.001.292
- <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5,19	17.348.018	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	19	6.168.839	2.001.292
Diğer dönen varlıklar	21	15.042.439	29.801.145
DURAN VARLIKLAR		12.033.246.853	6.668.955.713
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	20	238.617.267	63.835.012
Diğer alacaklar		155.667.518	121.205.212
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	10	155.667.518	121.205.212
Türev araçlar		530.436.618	205.893.722
- <i>Riskten korunma amaçlı türev araçlar</i>	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
TOPLAM VARLIKLAR		12.386.046.803	6.863.235.275

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		308.415.823	196.541.836
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
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.226.083.744	2.313.541.840
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
ÖZKAYNAKLAR		7.851.547.236	4.353.151.599
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
Kontrol gücü olmayan paylar		111.236.358	59.868.721
TOPLAM KAYNAKLAR		12.386.046.803	6.863.235.275

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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.)

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Hasılat	23	511.729.506	191.493.644
Satışların maliyeti (-)	23	(19.886.464)	(13.997.292)
BRÜT KAR		491.843.042	177.496.352
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)
ESAS FAALİYET KARI		3.736.540.200	2.684.587.200
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	20	174.782.255	(2.194.688)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26	-	125.182.617
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		3.911.322.455	2.807.575.129
Finansman gelirleri	27	367.322.845	282.030.111
Finansman giderleri (-)	28	(775.923.893)	(727.339.116)
VERGİ ÖNCESİ KAR		3.502.721.407	2.362.266.124
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)
DÖNEM KARI		3.132.398.698	2.112.140.155
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
DÖNEM KARI		3.132.398.698	2.112.140.155
DİĞER KAPSAMLI GELİR		365.996.939	256.341.786
Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılacaklar		365.996.939	256.341.786
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir		365.996.939	256.341.786
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.498.395.637	2.368.481.941
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar				
									Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	20.702.778	(9.991.969)	58.880.000	53.748.727	25.946.994	9.996.116	590.947.065	(240.424.726)	694.122.329	23.832.673	717.955.002
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(240.424.726)	240.424.726	-	-	-
Sermaye artırım (Not 22)	1.116.000.000	-	(20.702.778)	-	124.285.108	-	-	-	20.702.778	-	1.240.285.108	-	1.240.285.108
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	248.692.692	-	-	2.083.753.201	2.332.445.893	36.036.048	2.368.481.941
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (Not 22)	-	-	-	9.991.969	16.437.579	-	-	(9.991.969)	9.991.969	-	26.429.548	-	26.429.548
31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	317.344	-	-	199.602.687	53.748.727	274.639.686	4.147	381.217.086	2.083.753.201	4.293.282.878	59.868.721	4.353.151.599
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	317.344	-	-	199.602.687	53.748.727	274.639.686	4.147	381.217.086	2.083.753.201	4.293.282.878	59.868.721	4.353.151.599
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	2.083.753.201	(2.083.753.201)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	364.740.320	-	-	3.082.287.680	3.447.028.000	51.367.637	3.498.395.637
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	317.344	-	-	199.602.687	53.748.727	639.380.006	4.147	2.464.970.287	3.082.287.680	7.740.310.878	111.236.358	7.851.547.236

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		3.132.398.698	2.112.140.155
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
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)
		494.393.430	144.938.007
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
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
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		803.728.031	86.038.086
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	18	(51.238)	(149.048)
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		2.549.578	(3.754.189)
Faaliyetlerde elde edilen net nakit akışları		806.226.371	82.134.849
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
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 artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	3	(476.997.804)	(506.051.343)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(479.471.074)	(507.716.715)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
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
Finansman faaliyetlerinden (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları		(282.640.916)	451.809.431
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		44.114.381	26.227.565
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		10.638.402	25.677.238
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		54.752.783	51.904.803
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	61.792.628	9.887.825
Dönem sonu nakit ve nakit benzerler	6	116.545.411	61.792.628

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 Gazetesi’nde yayımlanmıştır.

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

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

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

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

Akfen GT, Rusya’daki otel yatırımlarının yer aldığı YaroslavlInvest Limited Şirketi (“YaroslavlInvest”), Samstroykom Limited Şirketi (“Samstroykom”) ve Kaliningrad Invest Limited Şirketi (“KaliningradInvest”)’in %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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 Karşılığı Gelir Paylaşımı İşine ilişkin sözleşmenin ("Bulvar Loft Sözleşmesi") Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan Akfen İnşaat Turizm Ticaret A.Ş ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na ("Adi Ortaklık") (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası'nın onayına sunulmuş ve İller Bankası tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Adi Ortaklık'ın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır.

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

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

Akfen GYO, 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 Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip olmuştur. Bu kapsamda, TCDD'ye Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark 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 metrekarelik 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 m²'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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. KGK tarafından 20 Mayıs 2013 tarihinde yayımlanan “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”nde açıklanan raporlama formatlarına ve 2 Haziran 2016 tarihinde 30 numaralı karar ile yayımlanan 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 yayımlanan 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 Yasasınının 346. Maddesi altında bir yabancı şirket olarak 2 Eylül 2002 tarihinde KKTC Bakanlar Kurulu kararına müteakip tescil edilmiştir. Akfen GT, KKTC’de muhasebe kayıtlarını KKTC’nin kabul ettiği ticaret mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

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

b Türkiye muhasebe standartlarına (“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
Akfen GYO	TL
Akfen GT	TL
Akfen Karaköy	TL
Samstryokom, Yaroslavlinvest, KaliningradInvest	Ruble
Volgastroykom	Ruble
Severnyi	Ruble
Adi Ortaklık	TL
Fıratcan Turizm	TL
Gökliman	TL

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

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

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

31 Aralık 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 gerçekleştirilmemiş 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" (YPCF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPCF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 gerçekleştirilmemiş 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 Ticaret A.Ş.		
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021		
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Adi Ortaklık	99,00	99,00	99,00	99,00

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

İlişkitedeki 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 değerinin 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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/TFRS 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 Uygulaması, 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 Uygulaması—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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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)

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

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

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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, oluştuğu dönemde kar veya zarara dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.4.1’de belirtilmiştir.

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

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

Kira yükümlülükleri

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 değerlerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı gayrimenkul inşa etmek için sahip olunan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır. Gayrimenkullerin 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 değerlerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

2.4.7. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 Ölçümleme (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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 aracın toplam gerçeğe uygun değerinden düşülmesinden sonra kalan tutar özkaynak bileşenine devrolunur.

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

2.4.9. 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

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

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki 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 yansıtacak şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.13. Kiralama işlemleri (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 kiralamar ve düşük değerli kiralamar

Grup, bu kiralamarla 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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'nin 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 hakkin bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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	Isparta Yurt	Toplam
	31 Ocak 2021	31 Ocak 2021	31 Ocak 2021
Dönen varlıklar	3.088.606	7.647.857	10.736.463
Nakit ve nakit benzerleri	27.410	3.460.285	3.487.695
Ticari alacaklar	2.756	42.253	45.009
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.756	-	2.756
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	42.253	42.253
Diğer alacaklar	200	1.473.190	1.473.390
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	200	1.473.190	1.473.390
Peşin ödenmiş giderler	879.611	124.869	1.004.480
Diğer dönen varlıklar	2.178.629	2.547.260	4.725.889
Duran varlıklar	310.477.022	303.468.979	613.946.001
Diğer alacaklar	9.561	-	9.561
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	9.561	-	9.561
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	283.582.447	291.861.329	575.443.776
Maddi duran varlıklar	6.400.554	-	6.400.554
Diğer duran varlıklar	20.484.460	11.607.650	32.092.110
Toplam varlıklar	313.565.628	311.116.836	624.682.464
	Masanda Turizm	Isparta Yurt	Toplam
Kaynaklar	31 Ocak 2021	31 Ocak 2021	31 Ocak 2021
Kısa vadeli yükümlülükler	830.803	2.993.271	3.824.074
Kısa vadeli borçlanmalar	505.818	2.006.417	2.512.235
- Kiralama işlemlerinden borçlar	505.818	2.006.417	2.512.235
Ticari borçlar	315.462	92.530	407.992
- İlişkili taraflara ticari borçlar	71.137	57.405	128.542
- İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	244.325	35.125	279.450
Diğer borçlar	2.865	7.250	10.115
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.865	7.250	10.115
Ertelenmiş gelirler	-	886.642	886.642
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6.658	432	7.090
Uzun vadeli yükümlülükler	5.278.263	48.052.210	53.330.473
Uzun vadeli borçlanmalar	2.507.312	8.302.658	10.809.970
- Kiralama işlemlerinden borçlar	2.507.312	8.302.658	10.809.970
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	2.770.951	39.749.552	42.520.503
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	307.456.562	260.071.355	567.527.917
Ödenmiş sermaye	192.503.786	78.000.000	270.503.786
Hisse senedi ihraç primleri	-	25.050.000	25.050.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.031	-	2.031
Geçmiş yıllar karları	115.451.921	156.600.972	272.052.893
Net dönem (zararı)/karı	(501.176)	420.383	(80.793)
Toplam kaynaklar	313.565.628	311.116.836	624.682.464

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 :

Isparta Yurt	Satın alma tarihi
İştirak maliyeti	(215.000.000)
Satın alma tarihindeki net varlık değeri	260.071.355
Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)	45.071.355

Masanda Turizm	Satın alma tarihi
İştirak maliyeti	(235.000.000)
Satın alma tarihindeki net varlık değeri	307.456.562
Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)	72.456.562

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 alma 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:

Isparta Yurt	
Toplam satın alma bedeli - nakit	215.000.000
Nakit ve nakit benzerleri -iktisap edilen	(3.460.285)
Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)	211.539.715

Masanda Turizm	
Toplam satın alma bedeli - nakit	235.000.000
Nakit ve nakit benzerleri -iktisap edilen	(27.410)
Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)	234.972.590

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

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).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 :

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

(*) Şirket'in 29 Mart 2021'de Fıratcan Turizm'e ilişkin %51 hissesini satın alması sonucunda Devir Bedeli'nin 3.200.000 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:

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

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 m²'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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
Dönen varlıklar	2.196	-	2.196
Nakit ve nakit benzerleri	2.196	-	2.196
Duran varlıklar	3.136.426	594.880.584	598.017.010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.065.285	594.880.584	597.945.869
Diğer duran varlıklar	71.141	-	71.141
Toplam varlıklar	3.138.622	594.880.584	598.019.206
Kaynaklar	29 Aralık 2022	29 Aralık 2022	29 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler	1.430.032	-	1.430.032
Ticari borçlar	707	-	707
Diğer borçlar	1.429.325	-	1.429.325
Uzun vadeli yükümlülükler	-	119.589.174	119.589.174
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	119.589.174	119.589.174
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.708.590	475.291.410	477.000.000
Toplam kaynaklar	3.138.622	594.880.584	598.019.206

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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)
BRÜT KAR	349.354.962	78.260.505	64.227.575	-	491.843.042
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)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	2.977.598.670	828.288.945	(69.347.415)	-	3.736.540.200
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	174.782.255	-	-	-	174.782.255
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	3.152.380.925	828.288.945	(69.347.415)	-	3.911.322.455
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)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	2.818.362.951	801.272.942	(116.914.486)	-	3.502.721.407
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)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	2.630.924.878	598.087.871	(96.614.051)	-	3.132.398.698
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	9.963.383.559	1.992.743.601	1.673.473.148	(1.243.553.505)	12.386.046.803
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	3.486.164.035	511.703.644	694.046.600	(157.414.712)	4.534.499.567
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	383.114.493	-	-	-	383.114.493
Amortisman giderleri ve itfa payları	2.265.553	-	-	-	2.265.553

(*) 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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)
BRÜT KAR	115.511.375	38.482.849	23.502.128	-	177.496.352
Genel yönetim giderleri	(7.687.548)	(1.153.212)	(3.007.648)	-	(11.848.408)
Satış ve pazarlama giderleri	(41.689)	-	-	-	(41.689)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.814.675.482	599.407.107	106.791.271	-	2.520.873.860
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(1.188.374)	(637.702)	(66.839)	-	(1.892.915)
ESAS FAALİYET KARI	1.921.269.246	636.099.042	127.218.912	-	2.684.587.200
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(2.194.688)	-	-	-	(2.194.688)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	125.182.617	-	-	-	125.182.617
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI	2.044.257.175	636.099.042	127.218.912	-	2.807.575.129
Finansman gelirleri	207.326.370	56.013.533	20.483.601	(1.793.393)	282.030.111
Finansman giderleri	(584.770.081)	(105.293.767)	(39.068.661)	1.793.393	(727.339.116)
VERGİ ÖNCESİ KAR	1.666.813.464	586.818.808	108.633.852	-	2.362.266.124
Vergi gideri	(45.814.208)	(180.969.609)	(23.342.152)	-	(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)
DÖNEM KARI	1.620.999.256	405.849.199	85.291.700	-	2.112.140.155
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	5.347.244.409	1.233.573.850	1.157.118.394	(874.701.378)	6.863.235.275
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.995.783.970	302.194.911	453.999.789	(241.894.994)	2.510.083.676
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	1.665.372	-	-	-	1.665.372
Amortisman giderleri ve itfa payları	3.371.422	-	2.856	-	3.374.278

(*) 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).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
	5.403.192	7.193.452

(*) 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	-
	6.369.826	3.429.269

İlişkili taraflara ticari borçlar (uzun vadeli):

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Akfen İnşaat (*)	4.844.815	10.477.760
	4.844.815	10.477.760

(*) 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	-
	1.429.324	-

İlişkili taraflara diğer borçlar (uzun vadeli):

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Akfen International BV (*)	759.701.501	-
	759.701.501	-

(*) 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	-
	17.348.018	-

(*) 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
	477.000.000	450.000.000

(*) 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

5.2. İlişkili taraflarla işlemler (devamı)

b) Diğer gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Akfen İnşaat(*)	-	4.000.000
	-	4.000.000

(*) 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
	29.978.282	20.729.809

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	-
	1.646.830	1.100.000

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	-
	641.438	-

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
	4.302.448	5.582.100

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
	9.805.705	5.644.289

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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)
Nakit ve nakit benzerleri	116.541.560	61.790.068
Değer düşüklüğü	3.851	2.560
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	116.545.411	61.792.628

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
Toplam vadesiz mevduat	90.097.597	56.674.340

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
Toplam			26.374.789

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2021
Ruble	Ocak 2022	%6,3 - %7,5	4.978.013
TL	Ocak 2022	%13,0	80.259
Toplam			5.058.272

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
Toplam			18.474.109	17.217.528

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli finansal borçlar	271.671.251	170.447.739
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
Uzun vadeli finansal borçlar	2.482.613.164	1.813.638.955
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
Toplam finansal borçlar	2.754.284.415	1.984.086.694

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 (1)	%6,00 + euribor (*)	55.518.435	108.320.199	1.000.427.359	1.108.747.558
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	33.046.223	81.275.540	578.683.978	659.959.518
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	13.328.127	30.232.942	235.940.411	266.173.353
Ruble (4)	% 6,00	2.426.678.116	34.522.959	611.093.375	645.616.334
			254.351.640	2.426.145.123	2.680.496.763

Nominal değer

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

31 Aralık 2021

Defter değeri

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

Nominal değer

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

(*) 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.

(1) Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 rehn edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.

(2) Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 14 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup 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 rehn edilmiştir,
- Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri ve Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiş olup Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.

(3) Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup 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 rehn edilmiş ve Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

(4) Grup, Rusya projelerine ait kredi borcunun 2030 yılına (3 yıl uzatma opsiyonlu olarak 2033 yılı) kadar yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 3 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Rusya'daki şirketlerin kredilerinin 9.500.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GT'ye transfer edilmiş ve Rusya şirketlerindeki kredilerin tamamı Avro'dan Ruble'ye dönülmüştür. Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise moprime (3 aylık) + %5 olarak belirlenmiş olup kredi vadesi 28 Ekim 2033 tarihine kadar uzatılmıştır.

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

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiş olup Akfen GT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir.
- Rusya şirketlerinin hisseleri ve işletme kira gelirleri kredi veren lehine rehn edilmiştir.
- 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 inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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:

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

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

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

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

Söz konusu borçlanma aracı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla itfa olmuştur. Borçlanma aracının 31 Aralık 2021 tarihine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021
1 Ocak	237.392.730
Faiz tahakkuku	1.234.702
Tahvil itfası (*)	(238.627.432)
Paya dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar	-

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
Toplam finansal borçlar	2.680.496.763	1.920.410.511

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
Toplam finansal borçlar	2.554.274.731	1.934.670.125

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	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>
31 Aralık	2.680.496.763	1.920.410.511

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>
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	73.787.652	63.676.183

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
1 Ocak	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
31 Aralık	73.787.652	63.676.183

8. TÜREV ARAÇLAR

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.

Bu bağlamda, riskten korunma muhasebesine konu olan ve riskten korunma aracı olarak belirlenen yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri, birbirine yakın tarihlerde gerçekleştirilen ve riskten korunma muhasebesi kapsamında riskten korunma kalem olarak belirlenen yabancı para satış nakit akışlarıyla yapılmaktadır. Buna istinaden, Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair taraflar arasında kira sözleşmesi 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, sözleşme kapsamında Grup, ileri tarihlerde elde edeceği satış tutarını baz alarak yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri için kur risklerine karşı koruma altına almıştır.

Grup, belirlemiş olduğu kur riski yönetim stratejisi kapsamında, kaydedilmemiş kesin taahhüt gerçeğe uygun değer riski kur riski bileşeninden korunma amacıyla riskten korunma muhasebesi uygulamakta ve riskten korunma kalem ile riskten korunma aracı üzerinde oluşmuş ve henüz realize olmamış döviz kuru dalgalanmalarını netleyerek, daha sağlıklı gelir tablosu sunumunu amaçlamaktadır.

Grup, kurmuş olduğu riskten korunma muhasebesi kapsamında %100 riskten korunma rasyosu ve %70 ila %130 arasında riskten korunma etkinliği sürdürmeye özen göstermekte olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla riskten korunma rasyosu %108 olarak, riskten korunma etkinliği ise %90 aralığı olarak hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: Riskten korunma rasyosu %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
	380.125.437	235.348.261

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)
Toplam	201.612.697	(9.264.188)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
Toplam			201.612.697

31 Aralık 2021			
	Para birimi	Orjinal Sözleşme değeri	Yükümlülük
Türev yükümlülükler	Avro	77.670.071	(9.264.188)
Toplam			(9.264.188)

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 ⁽¹⁾	120.817.625	43.610.527
	126.220.817	50.803.979

⁽¹⁾ 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
	11.095.431	5.589.606

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
	4.844.815	10.477.760

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
	1.381.876	2.956.079

(*) 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
	155.667.518	121.205.212

(*) 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
	21.677.226	7.896.211

d) Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	759.701.501	-
	759.701.501	-

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 (Not 25)	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
31 Aralık	10.620.735.458	6.177.560.936

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 değerlendirme 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 ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	1.973.754.000	31 Aralık 2021	1.221.200.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	1.680.810.000	31 Aralık 2021	958.900.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	1.181.640.000	31 Aralık 2021	637.060.000
Kıyıkışla Arsası ^(*)	14 Aralık 2022	762.335.000	-	-
Bodrum Loft ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	760.380.000	31 Aralık 2021	504.060.000
Ibis Otel Moskova ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	591.989.871	31 Aralık 2021	436.432.858
Novotel Trabzon ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	488.010.000	31 Aralık 2021	233.780.000
Ibis Otel Kaliningrad ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	374.006.596	31 Aralık 2021	269.746.580
Isparta Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	371.130.000	31 Aralık 2021	255.400.000
Ibis Otel Tuzla ⁽²⁾	31 Aralık 2022	363.314.000	31 Aralık 2021	194.540.000
Ibis Otel Yaroslavl ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	275.535.729	31 Aralık 2021	176.007.714
Kütahya Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	264.800.000	31 Aralık 2021	181.210.000
Ibis Otel Samara ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	191.889.472	31 Aralık 2021	131.073.040
Ibis Otel ve Novotel Kayseri ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	183.400.000	31 Aralık 2021	117.900.000
Ibis Otel Esenyurt ⁽²⁾	31 Aralık 2022	191.973.000	31 Aralık 2021	145.940.000
Ibis Otel Alsancak İzmir ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	191.475.000	31 Aralık 2021	125.610.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	189.680.000	31 Aralık 2021	111.070.000
Ibis Otel Adana ⁽²⁾	31 Aralık 2022	165.460.000	31 Aralık 2021	131.110.000
Ibis Otel Ankara Airport ⁽²⁾	31 Aralık 2022	157.386.000	31 Aralık 2021	149.390.000
Ibis Otel Bursa ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	127.683.000	31 Aralık 2021	92.430.000
Samara Ofis ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	110.659.790	31 Aralık 2021	85.540.744
Ibis Otel Eskişehir ⁽¹⁾	31 Aralık 2022	23.424.000	31 Aralık 2021	19.160.000
Toplam		10.620.735.458		6.177.560.936

⁽¹⁾ Grup'un kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

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

^(*) 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 değerlendirme 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
31 Aralık	69.429.278	63.005.611

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
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	4.688	796.248	68.569	869.505
Alımlar	-	39.269	643.207	682.476
Çıkışlar	(845)	(152.145)	-	(152.990)
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	-	10.017.700	10.017.700
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021	3.843	683.372	10.729.476	11.416.691
Maliyet değeri				
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)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	3.843	706.102	10.216.896	10.926.841
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(4.661)	(399.572)	(68.569)	(472.802)
Dönem gideri	-	(70.951)	(3.298.171)	(3.369.122)
Çıkışlar amortismanı	845	152.145	-	152.990
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	-	(3.617.146)	(3.617.146)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021	(3.816)	(318.378)	(6.983.886)	(7.306.080)
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
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	(3.840)	(410.336)	(8.664.549)	(9.078.725)
Net defter değeri				
1 Ocak 2021	27	396.676	-	396.703
31 Aralık 2021	27	364.994	3.745.590	4.110.611
1 Ocak 2022	27	364.994	3.745.590	4.110.611
31 Aralık 2022	3	295.766	1.552.347	1.848.116

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).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	106.066
Alımlar	51.470
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021	157.536
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	157.536
Alımlar	-
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	157.536
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(69.539)
Dönem gideri	(5.156)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021	(74.695)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(74.695)
Dönem gideri	(16.960)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	(91.655)
Net defter değeri	
1 Ocak 2021	39.214
31 Aralık 2021	82.841
1 Ocak 2022	82.841
31 Aralık 2022	65.881

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)
31 Aralık	380.396.155	254.932

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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	-	-
	8.135.428.200	6.142.379.533

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 Severny 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 m2 lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m2 kapalı alanı olan öğrenci yurdu, sosyal yaşam merkezi ile otopark yapılmak üzere Isparta Şehir Hastanesi ile 25 Aralık 2020 tarihinde bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama süresi 1 Temmuz 2042 tarihine kadardır.
- Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı, üst hakkı Dumlupınar Üniversitesi'nde bulunan Kütahya ili, Merkez Cıvli mahallesi 25.I.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m2 lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m2 kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m2 Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22 Temmuz 2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16 Aralık 2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıl olup, kira tutarı, Dumlupınar Üniversitesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin 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 Mahallesi Söğütluçeşme 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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.'nin 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.'nin 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, kiralayana sıfatıyla ACCOR S.A. ile Rusya'daki oteller için imzalamış olduğu kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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. Yılının sonunda taraflar yeni kira tutarı ile ilgili görüşecekler, mutabakat sağlanamaması durumunda ise yeni kira tutarı, bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/caf e ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 1.205 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile 30 Eylül 2025 tarihine kadar, 1.246 metrekarelik bölüm 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Ekim 2022 tarihinde imzalanan sözleşme ile AVİTO şirketine 30.09.2025 tarihine kadar kiralanmıştır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkanın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkanın çiçekçi dükkanı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
	1.750.906	805.715

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Aralık 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 yansıtılmıştır. 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
31 Aralık	904.247	359.111

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	446.604	328.899
Cari yıldaki artış	400.055	117.705
31 Aralık	846.659	446.604

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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	6.168.839	2.001.292
- Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	2.070.401	400.262
- Sipariş avansları	3.914.265	1.466.365
- İş avansları	184.173	134.665
	23.516.857	2.001.292

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler ⁽¹⁾	9.938.947	10.227.477
	9.938.947	10.227.477

⁽¹⁾ 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 ^(*)	-	10.126.083
Yurt gelirleri	1.582.950	1.046.527
Diğer ^(**)	1.542.306	1.041.316
	3.125.256	12.213.926

^(*) 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).

^(**) 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)
Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payı	63.835.012

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

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)	238.617.267	63.835.012

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
31 Aralık 2022	238.617.267

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
TOPLAM VARLIKLAR	1.080.846.469	499.612.271
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
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	612.969.475	374.445.580
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	467.876.994	125.166.691

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
Fıratcan Turizm		
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti (-)	(544.335)	(329.703)
BRÜT ZARAR	(544.335)	(329.703)
Genel yönetim giderleri (-)	(996.490)	(46.302)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	439.956.895	21.922
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	438.416.070	(354.083)
Finansman giderleri, net (-)	(12.100.889)	(2.922.804)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	426.315.181	(3.276.887)
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
DÖNEM KARI/(ZARARI)	342.710.304	(4.303.310)

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 değerlendirme 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
	15.042.439	29.801.145

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	3.309.880	10.345.587
	3.309.880	10.345.587

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 ⁽¹⁾	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
Toplam		1.300.000.000		1.300.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		1.300.317.344		1.300.317.344

⁽¹⁾ Halka açık paylar haricinde tabloda yer alan diğer ortaklar üzerinde de halka açık statüde paylar bulunmaktadır.

1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'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 arttırılarak 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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, Volgastrokom ve Severnyi'nin varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

22.4 Paylara ilişkin primler

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL'lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Şirket'in 2021 yılında Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in sermayeye ilavesi ve Şirket alımları için yapılan sermaye artışlarının etkisi ile 528.088.895 TL'lik fark da yine hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiş olup 2021 yılı içerisinde gerçekleşen sermaye arttırmaları sırasında katılan 3.803.787 TL'lik vergi, resim, harç vs. harcamalar da bu kalemden düşülmüştür. Ayrıca 9.991.969 TL tutarında geri alınan payların 29 Mart 2021 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 düşüldükten sonraki tutarı da kapsayacak şekilde özkaynaklardan düşer. Geri alınan paylar özkaynaklardan azalma olarak gösterilmektedir.

Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 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 düzeltilmesinden 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
Toplam hasılat	511.729.506	191.493.644
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)
Toplam satışların maliyeti	(19.886.464)	(13.997.292)

(*) Bulvar Loft projesinde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ve ticari alanlara ilişkin gelirlere ve giderlere ilişkindir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
Toplam	21.008.284	11.848.408

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
Toplam	13.600.261	6.484.524

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
Toplam	-	41.689

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
Toplam	3.267.759.012	2.520.873.860

(*) 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)).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
Toplam	2.053.570	1.892.915

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
Toplam	-	125.182.617

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
Toplam	367.322.845	282.030.111

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
Toplam	775.923.893	727.339.116

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 kazançlı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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)
Toplam	(370.322.709)	(250.125.969)

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
Vergi öncesi kar		3.502.721.407		2.362.266.124
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(23)	(805.625.924)	(25)	(590.566.531)
Vergiden muaf gelirler/(giderler) ⁽¹⁾		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 ⁽²⁾		-		(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
Vergi gideri		(370.322.709)		(250.125.969)

⁽¹⁾ Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

⁽²⁾ 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yılda Akfen GYO'nun VUK mali tablolarda uyguladığı yeniden değerlendirme değer artış fonuna istinaden oluşan vergi gideridir.

31 Aralık 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)
31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(954.897.506)	(467.060.872)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 ⁽¹⁾	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)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	79.672.169	59.754.543	(1.034.569.675)	(526.815.415)	(954.897.506)	(467.060.872)
Netleştirme	(56.549.658)	(47.065.839)	56.549.658	47.065.839	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	23.122.511	12.688.704	(978.020.017)	(479.749.576)	(954.897.506)	(467.060.872)

(1) Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden sahip olduğu %100 oranındaki teşvik üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlığıdır.

Ertelenmiş vergi varlığı hesaplamasında kayda alınmış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki gibidir:

	31 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 (*)	115.612.558	63.443.520
Toplam	319.739.923	244.556.302

(*) 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
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
Dönem başı	1.300.000.000	184.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	-	1.116.000.000
Dönem sonu	1.300.000.000	1.300.000.000
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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
Düzeltilmiş dönem karı	3.082.287.680	2.084.987.903
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:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
Finansal varlıklar					
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
Finansal yükümlülükler					
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 2021					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	61.790.068	-	61.790.068	61.790.068	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.193.452	-	7.193.452	7.193.452	9
İlişkili olmayan taraflardan ticari 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
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	1.984.086.694	1.984.086.694	1.984.086.694	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	13.907.029	13.907.029	13.907.029	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	2.160.337	2.160.337	2.160.337	9
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	7.896.211	7.896.211	7.896.211	10
Türev araçlar	-	9.264.188	9.264.188	9.264.188	8

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 11). 31 Aralık 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	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2022	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2021
Otel				* Oda ücreti (günlük) – Avro	61	47
Seviye 3	9.111.810.668	5.655.410.192	İndirgenmiş nakit akış	* Villa ücreti (günlük) – Avro	730	603
				* Doluluk oranı (*)	%75	%72
Yurt				* Toplam yatak sayısı	7.232	7.232
Seviye 3	635.930.000	436.610.000	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan / m2	4.637	4.637
Ofis				* Doluluk oranı	%97	%97
Seviye 3	110.659.790	85.540.744	İndirgenmiş nakit akış			
Arsa				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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 kiralarn 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	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Otel			
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)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(1.306.622)	1.324.099
Doluluk oranı	%1	1.319.062	(1.326.584)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(18.773.310)	19.736.690
Bodrum Loft			
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)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(231.692.041)	249.900.572
Oda ücreti	1 Avro	110.652.087	(111.444.949)
Doluluk oranı	%1	63.502.997	(63.649.541)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(1.520.112)	1.557.511
Doluluk oranı	%1	1.158.209	(1.158.209)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(15.856.884)	16.590.999
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(30.979.653)	34.503.405
Oda Ücreti	%10	50.360.289	(50.360.289)
Doluluk oranı	%1	5.285.628	(5.138.805)

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

Grup'un risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun gözetimi altında yürütülmektedir.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 gerçekleştirilmektedir. Kısa vadeli krediler için ise borçlanmalar havuz/portföy modeli altında dengeli olarak TL ve Avro olarak gerçekleştirilmektedir.

Faiz oranı riski

Grup ayrıca değişken faizli kredileri, çeşitli değişken oran göstergelerinin tekrar fiyatlandırılması sonucu oluşan farklılıklar için riske maruz kalmaktadır. Risk yönetiminin amacı piyasa faiz oranlarını Grup'un işletme politikaları ile uyumlu tutarak net faiz giderlerini minimize etmektir.

(iv) *Likidite riski*

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 direk veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Grup'un bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

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

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 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 (*)	(135.015.669)	(79.007.596)
Net yükümlülük	4.399.483.898	2.431.076.080
Özkaynaklar	7.851.547.236	4.353.151.599
Toplam kaynak	12.251.031.134	6.784.227.679
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%36	%36

(*) 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 unsurunu taşır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31 Aralık 2022						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	5.403.192	120.817.625	-	157.049.394	134.942.644	-
- 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	7.193.452	43.610.527	-	124.161.291	78.947.580	61
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	7.193.452	43.610.527	-	124.161.291	78.947.580	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 çekiminin TL karşılığıdır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
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	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	1.984.086.694	3.440.534.772	73.250.789	143.361.592	896.650.844	2.327.271.547
Ticari borçlar	16.067.366	16.067.366	5.589.606	-	5.820.978	4.656.782
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	7.896.211	7.896.211	7.896.211	-	-	-

Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
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
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	137.339.580	32.374	4.695.209	45	162.130.425
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	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	374.680.841	-	18.795.220	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	512.020.421	32.374	23.490.429	45	162.130.425
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
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	170.726.560	141.089	6.490.203	-	144.593.975
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	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	2.630.898.648	41.721.993	62.003.971	-	2.296.916.670
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	2.801.625.208	41.863.082	68.494.174	-	2.441.510.645
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(2.289.604.787)	(41.830.708)	(45.003.745)	45	(2.279.380.220)
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.705.013.704)	(1.274.360)	(53.685.411)	45	(2.287.056.516)
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz 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
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	81.765.454	127.307	3.648.482	45	153.540.975
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	106.580.871	-	7.259.140	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	106.580.871	-	7.259.140	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	188.346.325	127.307	10.907.622	45	153.540.975
10	Ticari borçlar	5.702	384	-	-	4.159
11	Finansal yükümlülükler	158.738.868	185.984	9.896.059	-	63.791.263
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	4.442.354	-	-	-	25.695.911
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	163.186.924	186.368	9.896.059	-	89.491.333
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.786.035.515	1.501.564	92.604.922	-	2.353.606.923
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	9.264.188	-	630.977	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	1.795.299.703	1.501.564	93.235.899	-	2.353.606.923
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	1.958.486.627	1.687.932	103.131.958	-	2.443.098.256
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(1.770.140.302)	(1.560.625)	(92.224.336)	45	(2.289.557.281)
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.873.510.906)	(1.560.625)	(99.483.476)	45	(2.270.988.131)
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(156.714.783)	156.714.783	(156.714.783)	156.714.783
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(179.920.819)	179.920.819	(179.920.819)	179.920.819
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(179.920.819)	179.920.819	(179.920.819)	179.920.819
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	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	202	(202)	(121.285.159)	121.285.159
TOPLAM (3+6+9)	(336.635.400)	336.635.400	(457.920.761)	457.920.761

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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:	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 (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(4.050.602)	4.050.602	(4.050.602)	4.050.602
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(270.813.074)	270.813.074	(270.813.074)	270.813.074
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(270.813.074)	270.813.074	(270.813.074)	270.813.074
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	(79.164.384)	79.164.384
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	-	-	(79.164.384)	79.164.384
TOPLAM (3+6+9)	(274.863.676)	274.863.676	(354.028.060)	354.028.060

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	44.848.898	22.275.800
Finansal yükümlülükler	2.171.776.657	1.544.788.900
Değişken faizli finansal araçlar		
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 duyarlılığı 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%) 0,01%	227.107 (227.107)

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar)
		ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2021	(0,01%) 0,01%	163.051 (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
Bağlı Ortaklık			
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
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	8,53	26.487.269	48.867.161

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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
TOPLAM VARLIKLAR	1.784.860.562	1.011.278.100
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
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	614.711.850	438.392.289
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.170.148.712	572.885.811

Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	120.998.007	22.441.096
Satışların maliyeti (-)	(454.997)	(294.437)
BRÜT KAR	120.543.010	22.146.659
Genel yönetim giderleri (-)	(1.013.795)	(314.714)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	723.317.648	484.758.748
ESAS FAALİYET KARI	842.846.863	506.590.693
Finansman giderleri, net (-)	(94.850.006)	(115.478.866)
VERGİ ÖNCESİ KAR	747.996.857	391.111.827
Dönem vergi gideri	(150.733.933)	(80.592.841)
- Ertelenmiş vergi gideri	(150.733.933)	(80.592.841)
DÖNEM KARI	597.262.924	310.518.986

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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	-
	492.449	288.106

36. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	91.554.243	45.341.273
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.083.598.690	2.941.512.905
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	879.454.312	322.123.912
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		293.841.284	242.211.116
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.348.448.529	3.551.189.206
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.108.747.558	805.034.149
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	50.672.929	44.989.197
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.399.169.725	2.673.678.830
	Diğer kaynaklar		789.858.317	27.487.030
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.348.448.529	3.551.189.206
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (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
A2	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
A3	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
B2	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C1	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
C2	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	891.806.142	687.828.833
J	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
K	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-
L				

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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 / (l)	%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.