

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL  
FİNANSAL TABLOLAR**

<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-63</b>
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU ..... 6-7
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ..... 8-22
NOT 3	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 22-24
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ..... 24
NOT 5	FİNANSAL BORÇLANMALAR..... 25-27
NOT 6	TÜREV ARAÇLAR ..... 28
NOT 7	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR..... 28-29
NOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR ..... 29-30
NOT 9	FİNANSAL YATIRIMLAR ..... 30
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER ..... 31-32
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR ..... 33
NOT 12	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR ..... 34
NOT 13	STOKLAR ..... 34
NOT 14	DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI..... 35
NOT 15	KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 35
NOT 16	TAAHHÜTLER ..... 35-38
NOT 17	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR ..... 39
NOT 18	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER ..... 40
NOT 19	DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR ..... 40
NOT 20	ÖZKAYNAKLAR..... 41-42
NOT 21	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ ..... 43
NOT 22	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ ..... 43
NOT 23	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER..... 44
NOT 24	FİNANSMAN GELİRLERİ..... 44
NOT 25	FİNANSMAN GİDERLERİ ..... 45
NOT 26	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ ..... 45
NOT 27	HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(KAYIP) ..... 46
NOT 28	GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI ..... 47-49
NOT 29	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ..... 50-60
NOT 30	FİNANSAL ARAÇLAR..... 60-61
NOT 31	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR ..... 61
NOT 32	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR..... 61
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 62-63

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>114.758.990</b>	<b>95.561.692</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	18.669.684	45.341.273
Ticari alacaklar		82.224.583	29.180.871
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,7	4.651.215	7.193.452
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	77.573.368	21.987.419
Diğer alacaklar		2.794.338	2.794.338
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	2.794.338	2.794.338
Peşin ödenmiş giderler	18	6.116.059	1.057.515
Diğer dönen varlıklar	19	4.954.326	17.187.695
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>4.791.635.144</b>	<b>3.455.627.514</b>
Uzun vadeli finansal yatırımlar		322.573.912	322.123.912
- <i>Bağlı ortaklıklar ve iştirakler</i>	9	322.573.912	322.123.912
Ticari alacaklar		174.367.665	161.876.961
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,7	174.367.665	161.876.961
Diğer alacaklar		161.866	14.793.993
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	161.866	14.793.993
Türev araçlar		98.823.999	-
- <i>Risikten korunma amaçlı türev araçlar</i>	6	98.823.999	-
Stoklar	13	379.600.583	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.812.755.855	2.941.512.905
Maddi duran varlıklar	11	2.423.025	4.085.362
Maddi olmayan duran varlıklar		33.652	46.339
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	12	33.652	46.339
Peşin ödenmiş giderler	18	894.587	3.713.799
Diğer duran varlıklar	19	-	7.474.243
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>4.906.394.134</b>	<b>3.551.189.206</b>

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>104.036.425</b>	<b>84.700.706</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		91.756.018	73.272.135
- <i>Banka kredileri</i>	5	83.942.261	64.632.858
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	7.813.757	8.639.277
Ticari borçlar		9.952.958	5.547.706
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,7	4.121.749	3.429.269
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	5.831.209	2.118.437
Diğer borçlar		318.419	4.690.114
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	318.419	4.690.114
Ertelenmiş gelirler	18	1.607.886	1.058.440
Kısa vadeli karşılıklar		401.144	132.311
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	17	401.144	132.311
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.202.731.256</b>	<b>792.809.670</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		917.284.651	776.751.211
- <i>Banka kredileri</i>	5	875.402.477	740.401.291
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	41.882.174	36.349.920
Ticari borçlar		9.618.162	10.477.760
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,7	9.618.162	10.477.760
Diğer borçlar		275.187.340	-
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3,8	275.187.340	-
Türev araçlar		-	5.169.338
- <i>Riskten korunma amaçlı türev araçlar</i>	6	-	5.169.338
Ertelenmiş gelirler	18	52.250	52.250
Uzun vadeli karşılıklar		588.853	359.111
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	17	588.853	359.111
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.599.626.453</b>	<b>2.673.678.830</b>
Ödenmiş sermaye	20	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye düzeltme farkları	20	317.344	317.344
Paylara ilişkin primler	20	224.652.687	224.652.687
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		6.178	6.178
- <i>Yasal yedekler</i>	20	6.178	6.178
Geçmiş yıl karları		1.148.702.621	69.185.822
Net dönem karı		925.947.623	1.079.516.799
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>4.906.394.134</b>	<b>3.551.189.206</b>

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		denetimden geçmemiş	denetimden geçmemiş	denetimden geçmemiş	denetimden geçmemiş
KAR VEYA ZARAR KISMI		1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Hasılat	21	167.381.868	90.898.203	46.486.445	33.440.184
Satışların maliyeti (-)	21	(4.851.398)	(1.728.657)	(2.935.751)	(1.841.265)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>162.530.470</b>	<b>89.169.546</b>	<b>43.550.694</b>	<b>31.598.919</b>
Genel yönetim giderleri (-)	22	(7.226.826)	(2.721.362)	(4.212.583)	(1.508.935)
Satış ve pazarlama giderleri (-)		-	-	(1.666)	(555)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	865.810.367	7.309	85.653	85.653
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(861.112)	(728.678)	(838.838)	(97.435)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>1.020.252.899</b>	<b>85.726.815</b>	<b>38.583.260</b>	<b>30.077.647</b>
Finansman gelirleri	24	117.010.241	44.885.394	23.195.973	19.967.068
Finansman giderleri (-)	25	(211.315.517)	(63.962.429)	(172.375.340)	(22.361.002)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>		<b>925.947.623</b>	<b>66.649.780</b>	<b>(110.596.107)</b>	<b>27.683.713</b>
Vergi geliri/(gideri)		-	-	42.907.183	(321.218)
- Dönem vergi gideri	26	-	-	(321.218)	(321.218)
- Ertelemiş vergi geliri	26	-	-	43.228.401	-
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>		<b>925.947.623</b>	<b>66.649.780</b>	<b>(67.688.924)</b>	<b>27.362.495</b>
Pay başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	27	0,71	0,05	(0,15)	0,04
Sulandırılmış hisse başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	27	0,71	0,05	(0,15)	0,04

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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	Paylara ilişkin primler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
							Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı/kararı	
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>20.702.778</b>	<b>(9.991.969)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>9.996.116</b>	<b>171.020.137</b>	<b>(241.747.303)</b>	<b>193.177.103</b>
Transferler	-	-	(20.702.778)	-	-	-	(221.044.525)	241.747.303	-
Sermaye artırımını	716.000.000	-	-	-	525.371.924	-	-	-	1.241.371.924
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	-	-	-	25.050.000	2.031	109.218.241	-	134.270.272
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış) (Not 20)	-	-	-	9.991.969	16.437.579	(9.991.969)	9.991.969	-	26.429.548
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	(67.688.924)	(67.688.924)
<b>30 Eylül 2021 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>900.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>625.739.503</b>	<b>6.178</b>	<b>69.185.822</b>	<b>(67.688.924)</b>	<b>1.527.559.923</b>
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>224.652.687</b>	<b>6.178</b>	<b>69.185.822</b>	<b>1.079.516.799</b>	<b>2.673.678.830</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.079.516.799	(1.079.516.799)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	925.947.623	925.947.623
<b>30 Eylül 2022 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>224.652.687</b>	<b>6.178</b>	<b>1.148.702.621</b>	<b>925.947.623</b>	<b>3.599.626.453</b>

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2021</b>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>925.947.623</b>	<b>(67.688.924)</b>
<b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	21, 22	1.703.343	972.838
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	17	549.813	116.351
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(969.681.139)	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	23	(865.687.802)	-
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	24	(103.993.337)	-
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		96.217	12.928
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	24, 25	47.393.421	46.550.820
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		152.170.165	98.444.423
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	26	-	(42.907.183)
		<b>158.179.443</b>	<b>35.501.253</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(22.446.048)	(32.457.970)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		14.683.365	(634.040)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(379.600.583)	-
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3.545.654	1.916.294
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		268.153.682	(7.941.775)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		17.468.280	4.339.386
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>59.983.793</b>	<b>723.148</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	(51.238)	-
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		6.064.008	(1.921.281)
<b>Faaliyetlerden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları</b>		<b>65.996.563</b>	<b>(1.198.133)</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(450.000)	(551.838.751)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11,12	(28.319)	(91.877)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(1.302.798)	(620.283)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>		<b>(1.781.117)</b>	<b>(552.550.911)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Sermaye avanslarından nakit girişleri		-	1.005.461.461
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	26.429.548
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(39.407.885)	(408.259.526)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(7.761.882)	(4.443.265)
Ödenen faiz	5	(44.045.117)	(43.684.592)
Alınan faiz		326.164	380.049
<b>Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları</b>		<b>(90.888.720)</b>	<b>575.883.675</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış</b>		<b>(26.673.274)</b>	<b>22.134.631</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	45.343.833	6.810.749
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>18.670.559</b>	<b>28.945.380</b>

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Akfen GT, Rusya’daki otel yatırımlarının yer aldığı YaroslavInvest Limited Şirketi (“YaroslavInvest”), Samstroykom Limited Şirketi (“Samstroykom”) ve KaliningradInvest Limited Şirketi (“KaliningradInvest”)’nin %97,8 oranında, Rusya’daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom Limited Şirketi (“Volgastroykom”)’nin %96,17 oranında, Moskova’da bir adet otel yatırımının yer aldığı Severnyi Avtovokzal Limited Şirketi (“Severnyi”)’nin %100 oranında sahibidir. Söz konusu şirketlerin ana faaliyet konuları Rusya’da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmektir.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığında 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 Cıvli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ("Isparta Yurt") paylarının tamamının, 215 milyon TL'ye Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.

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

Akfen GYO, 29 Mart 2021'de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki 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 Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş. ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle satın almıştır. Bu kapsamda, Şirket TCDD'ye Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır.

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

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent - İstanbul adresinde kayıtlıdır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun çalışan sayısı 9 (31 Aralık 2021: 9)'dur.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II–14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından 20 Mayıs 2013 tarihinde yayımlanan “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”nde açıklanan raporlama formatlarına ve 2 Haziran 2016 tarihinde 30 numaralı karar ile yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat, TFRS-9 Finansal Araçlar ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel “2019 TFRS” adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. İlgili tebliğe göre, konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler.

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

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket’in 31 Aralık 2021 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

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

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 bulunmadığı belirtilmiştir. KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmamış olup, 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

##### b *Türkiye finansal raporlama standartlarına (“TFRS”) uygunluk beyanı*

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

Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 26 Ekim 2022 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

##### c *Fonksiyonel ve raporlama para birimi*

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### d *Bağlı ortaklıklar/İştirakler*

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Bağlı Ortaklıklar</b>		
Akfen GT	100,00	100,00
Severnyi	100,00	100,00
Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom	97,80	97,80
Volgastroykom	96,17	96,17
Akfen Karaköy	91,47	91,47
<b>İştirakler</b>		
Fıratcan İnşaat	51,00	51,00

#### e *Müşterek Faaliyetler*

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

#### f *Yabancı para işlemler*

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### *g Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli bireysel finansal tabloların düzeltilmesi*

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

#### *h İşletmenin sürekliliği*

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

#### **2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri**

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

#### *Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket 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 Şirket’in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

#### *Not 19 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları*

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Not 19).

#### *Not 5 Paya dönüştürülebilir tahvilin gerçeğe uygun değer ölçümü*

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

#### *Not 6 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. Şirket’in kar veya zarara yansıtılan türev araçları, faiz oranı sabitleme sözleşmelerinden oluşturmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait bireysel 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.

#### 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler
- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nde yapılan değişiklikler - TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi
- TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

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

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

- TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi
- TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan yıllık iyileştirmeler

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.3.1 Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini ve gayrimenkul stok satışlarını içermektedir.

##### Kira gelirleri

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

##### 2.3.2 Netleştirme

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

##### 2.3.3 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

###### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

###### Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte 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) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

#### *Kira yükümlülükleri*

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

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

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

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

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

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

- 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.

#### 2.3.4 Maddi duran varlıklar

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

#### *Amortisman*

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.4 Maddi duran varlıklar (Devamı)

###### *Sonraki maliyetler*

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

##### 2.3.5 Maddi olmayan duran varlıklar

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

##### 2.3.6 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

##### 2.3.7 Finansal araçlar

###### *Sınıflandırma*

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.7 Finansal araçlar (Devamı)

###### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

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

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

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar bireysel 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. Şirket'in kar veya zarara yansıtılan türev araçları, faiz oranı sabitleme sözleşmelerinden oluşmaktadır.

###### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

###### *Değer Düşüklüğü*

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.8 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 bireysel finansal tablolarda takip edilirler.

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

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

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

##### 2.3.9 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.

##### 2.3.10 Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı gayrimenkul inşa etmek için sahip olunan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam 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 gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.11 Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

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

##### 2.3.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar),
- 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, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

##### 2.3.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

##### 2.3.14 Kiralama işlemleri

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

#### Kiralayan olarak Şirket

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Kiracı olarak Şirket

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

###### 2.3.15 İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

###### 2.3.16 Vergilendirme

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.16 Vergilendirme (Devamı)

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

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

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

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

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

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

##### 2.3.17 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

###### *Kıdem tazminatı karşılığı*

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

###### *Tanımlanan katkı planları*

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

###### *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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.18 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 Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

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 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Şirket'in 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 değer 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.

#### 2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 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.

#### 2.6 Şirket birleşmeleri

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.6 Şirket birleşmeleri (Devamı)

İlgili şirketlerin birleşme tarihi itibarıyla finansal durum tabloları aşağıdaki gibidir:

	Masanda Turizm	Isparta Yurt	Toplam
Varlıklar	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>4.773.556</b>	<b>10.360.891</b>	<b>15.134.447</b>
Nakit ve nakit benzerleri	1.883.337	4.877.619	6.760.956
Ticari alacaklar	8.699	1.034.146	1.042.845
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8.699	-	8.699
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	1.034.146	1.034.146
Diğer alacaklar	271	1.462.364	1.462.635
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	271	1.462.364	1.462.635
Peşin ödenmiş giderler	173.120	257.700	430.820
Diğer dönen varlıklar	2.708.129	2.729.062	5.437.191
<b>Duran varlıklar</b>	<b>322.511.993</b>	<b>311.292.623</b>	<b>633.804.616</b>
Diğer alacaklar	13.266.603	9.975.036	23.241.639
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	13.266.603	9.975.036	23.241.639
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	283.582.447	291.861.330	575.443.777
Maddi duran varlıklar	5.545.490	-	5.545.490
Diğer duran varlıklar	20.117.453	9.456.257	29.573.710
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>327.285.549</b>	<b>321.653.514</b>	<b>648.939.063</b>
Kaynaklar	Masanda Turizm	Isparta Yurt	Toplam
	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.214.927</b>	<b>4.954.500</b>	<b>10.169.427</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	551.801	2.079.728	2.631.529
- Kiralama işlemlerinden borçlar	551.801	2.079.728	2.631.529
Ticari borçlar	204.991	62.091	267.082
- İlişkili taraflara ticari borçlar	112.710	-	112.710
- İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	92.281	62.091	154.372
Diğer borçlar	391.494	8.250	399.744
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	368.130	1.000	369.130
- İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar	23.364	7.250	30.614
Ertelenmiş gelirler	4.066.641	883.150	4.949.791
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	1.921.281	1.921.281
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.900.753</b>	<b>48.598.611</b>	<b>54.499.364</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	2.652.330	8.618.633	11.270.963
- Kiralama işlemlerinden borçlar	2.652.330	8.618.633	11.270.963
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (**)	3.248.423	39.979.978	43.228.401
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	<b>316.169.869</b>	<b>268.100.403</b>	<b>584.270.272</b>
Ödenmiş sermaye	192.503.786	78.000.000	270.503.786
Hisse senedi ihraç primleri	-	25.050.000	25.050.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.031	-	2.031
Geçmiş yıllar karları	123.664.052	165.050.403	288.714.455
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>327.285.549</b>	<b>321.653.514</b>	<b>648.939.063</b>

(\*) Akfen GYO'dan diğer alacaklardan oluşmakta olup birleşme nedeniyle birleşmiş mali tablolarda muhasebe kayıtlarından 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 ertelenmiş vergi yükümlülüğü söz konusu birleşme sonucunda, GYO'ların kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle kayıtlardan çıkartılmış ve söz konusu tutar Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren ara hesap döneminde kar veya zarar tablosunda ertelenmiş vergi geliri olarak muhasebeleşmiştir. İlgili şirketlerin birleşme tarihi itibarıyla taşıdıkları dönem karı vergi yükümlülükleri bireysel finansal tablolarda muhasebeleşmeye devam etmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.6 Şirket birleşmeleri (Devamı)

İlgili şirketlerin birleşme tarihi itibarıyla özkaynaklara birleşme etkisi aşağıdaki gibidir:

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

### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### 3.1. İlişkili taraf bakiyeleri

*İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar:*

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Akfen Turizm Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. ("Akfen Turizm")	4.651.215	7.193.452
	<b>4.651.215</b>	<b>7.193.452</b>

*İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar:*

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Akfen GT <sup>(*)</sup>	174.367.665	161.876.961
	<b>174.367.665</b>	<b>161.876.961</b>

<sup>(\*)</sup> 27 Mart 2016 tarihinde Akfen GYO'nun Rusya'daki %100 bağlı ortaklığının hisselerinin tamamını gerçeğe uygun değer üzerinden Akfen GT'ye satmasından dolayı oluşan alacak tutarıdır.

*İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar:*

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Akfen İnşaat <sup>(*)</sup>	4.121.749	3.115.550
Akfen Holding	-	313.719
	<b>4.121.749</b>	<b>3.429.269</b>

<sup>(\*)</sup> 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Şirket'in Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

*İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar:*

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Akfen İnşaat <sup>(*)</sup>	9.618.162	10.477.760
	<b>9.618.162</b>	<b>10.477.760</b>

<sup>(\*)</sup> 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Şirket'in Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

*İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar:*

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Akfen International <sup>(*)</sup>	275.187.340	-
	<b>275.187.340</b>	<b>-</b>

<sup>(\*)</sup> Şirket'in ortaklarından. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Akfen International BV'ye olan diğer borçlar bakiyesi, Şirket'in Bodrum Yalıkavak'taki villa projesi kapsamında aldığı uzun vadeli borçtan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur). Söz konusu borca piyasa koşullarına uygun olarak faiz işletilmektedir.

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### 3.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### a) Bağlı ortaklık alımı

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Akfen Altyapı (*)	-	-	235.000.000	-
Akfen İnşaat (*)	-	-	215.000.000	-
	-	-	<b>450.000.000</b>	-

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

##### b) Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Şirket'in 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 30 Eylül 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 (30 Eylül 2022: Yoktur).

##### c) Kira gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	19.809.915	16.305.495	-	-
	<b>19.809.915</b>	<b>16.305.495</b>	-	-

##### d) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Akfen GT	12.043.066	5.315.914	4.849.098	1.865.479
Akfen Turizm	637.390	489.709	-	-
Akfen Karaköy	6.236	3.210	2.703	810
Akfen Holding	4.048	2.355	-	-
	<b>12.690.740</b>	<b>5.811.188</b>	<b>4.851.801</b>	<b>1.866.289</b>

##### e) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Akfen International BV	614.655	614.655	-	-
Akfen Holding	-	-	5.556.690	322.576
	<b>614.655</b>	<b>614.655</b>	<b>5.556.690</b>	<b>322.576</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### 3.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

##### f) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	4.438.328	1.448.158	2.299.880	740.399
	<b>4.438.328</b>	<b>1.448.158</b>	<b>2.299.880</b>	<b>740.399</b>

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

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	44.386	41.321
Bankalar	18.626.113	45.302.451
- Vadesiz mevduat	17.340.687	45.302.451
- Vadeli mevduat	1.285.426	-
Diğer nakit ve nakit benzerleri	60	61
Değer düşüklüğü (Not 2)	(875)	(2.560)
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>18.669.684</b>	<b>45.341.273</b>
Değer düşüklüğü	875	2.560
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>18.670.559</b>	<b>45.343.833</b>

#### Vadesiz mevduat

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Avro	16.955.862	42.857.098
TL	350.036	808.127
ABD Doları	34.789	1.637.226
<b>Toplam vadesiz mevduat</b>	<b>17.340.687</b>	<b>45.302.451</b>

#### Vadeli mevduat

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2022
TL	Ekim 2022	%13	1.285.426
<b>Toplam</b>			<b>1.285.426</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>91.756.018</b>	<b>73.272.135</b>
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	83.942.261	64.632.858
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	7.813.757	8.639.277
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>917.284.651</b>	<b>776.751.211</b>
Uzun vadeli banka kredileri	875.402.477	740.401.291
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	41.882.174	36.349.920
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>1.009.040.669</b>	<b>850.023.346</b>

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### 30 Eylül 2022:

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	% 6,00+Euribor (*)	52.791.887	83.942.261	875.402.477	959.344.738
			<b>83.942.261</b>	<b>875.402.477</b>	<b>959.344.738</b>

(\*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %0,145 (31 Aralık 2021: %0) olup 11 Kasım 2021 tarihinde Şirket’in kredilerinin %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 %77 olmuştur.

#### 31 Aralık 2021:

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	% 6,00+Euribor (*)	54.830.248	64.632.858	740.401.291	805.034.149
			<b>64.632.858</b>	<b>740.401.291</b>	<b>805.034.149</b>

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

#### İhraç edilmiş borçlanma araçları

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

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

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

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

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, aracın tamamına atfedilecek gerçeğe uygun değere eşittir.

Özkaynak altına sınıflamadan sonra oluşan nakit akım üzerinden raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılmakta olup oluşan yükümlülüğe ilişkin faiz gideri, bireysel finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Söz konusu borçlanma aracı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla itfa olmuştur. Borçlanma aracının 30 Eylül 2021 tarihine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021
1 Ocak	237.392.730
Faiz tahakkuku	1.234.702
Tahvil itfası (*)	(238.627.432)
<b>Paya dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar</b>	<b>-</b>

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa	83.942.261	64.632.858
1 - 2 yıl	87.967.415	65.694.779
2 - 3 yıl	90.019.622	69.679.574
3 - 4 yıl	92.004.526	70.994.339
4 - 5 yıl	97.150.035	72.353.027
5 yıl ve üzeri	508.260.879	461.679.572
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>959.344.738</b>	<b>805.034.149</b>

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 2021 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>1 Ocak</b>	805.034.149	1.110.746.338
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	(39.407.885)	(408.259.526)
<i>Ödenen faiz</i>	(44.045.117)	(43.684.592)
<i>Tahakkuk</i>	49.284.915	38.681.042
<i>Kur farkı</i>	188.478.676	111.197.130
<i>Paya dönüştürülebilir tahvilin sermayeye ilavesi</i>	-	(238.627.433)
<b>30 Eylül</b>	<b>959.344.738</b>	<b>570.052.959</b>

### Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa	7.813.757	8.639.277
1 - 5 yıl	47.171.753	42.034.500
5 yıl ve üzeri	614.032.568	600.533.095
Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri	(619.322.147)	(606.217.675)
<b>Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları</b>	<b>49.695.931</b>	<b>44.989.197</b>

Kiralama yükümlülüklerin 30 Eylül 2022 ve 2021 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>1 Ocak</b>	44.989.197	34.318.474
<i>Faiz gideri</i>	4.691.644	3.513.347
<i>Kur farkı gideri</i>	3.524.622	365.600
<i>Ödemeler</i>	(7.761.882)	(4.443.265)
<i>Girişler/(çıkışlar)</i>	4.252.350	(3.204.130)
<i>Birleşme etkisi (Not 2.6)</i>	-	13.902.492
<b>30 Eylül</b>	<b>49.695.931</b>	<b>44.452.518</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 6. TÜREV ARAÇLAR

11 Kasım 2021 tarihinde Şirket’in kredilerinin %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 %77 olmuştur.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla türev araçlardan kaynaklanan varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar/(yükümlülükler)	98.823.999	(5.169.338)
<b>Toplam</b>	<b>98.823.999</b>	<b>(5.169.338)</b>

30 Eylül 2022			
	Para birimi	Orjinal Sözleşme değeri	Varlık
Türev varlıklar	Avro	41.130.845	98.823.999
<b>Toplam</b>			<b>98.823.999</b>

31 Aralık 2021			
	Para birimi	Orjinal sözleşme değeri	Yükümlülük
Türev yükümlülükler	Avro	41.787.277	(5.169.338)
<b>Toplam</b>			<b>(5.169.338)</b>

### 7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar <sup>(1)</sup>	77.573.368	21.987.419
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	4.651.215	7.193.452
	<b>82.224.583</b>	<b>29.180.871</b>

<sup>(1)</sup> 30 Eylül 2022 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 77.467.918 TL’lik kısmı (31 Aralık 2021: 21.986.914 TL) Şirket’in otellerinin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş.’den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

#### b) Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	174.367.665	161.876.961
	<b>174.367.665</b>	<b>161.876.961</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

#### c) Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	4.121.749	3.429.269
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.831.209	2.118.437
- Diğer gider tahakkukları	4.942.177	1.915.913
- Diğer ticari borçlar	889.032	202.524
	<b>9.952.958</b>	<b>5.547.706</b>

#### d) Uzun vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	9.618.162	10.477.760
	<b>9.618.162</b>	<b>10.477.760</b>

### 8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Vergi dairesinden diğer alacaklar	2.794.338	2.794.338
	<b>2.794.338</b>	<b>2.794.338</b>

#### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	161.866	161.866
Vergi dairesinden diğer alacaklar	-	14.632.127
	<b>161.866</b>	<b>14.793.993</b>

#### c) Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	318.419	4.690.114
- Ödenecek vergi ve fonlar	196.613	4.641.218
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	84.875	48.896
- Alınan sipariş avansları	19.150	-
- Diğer	17.781	-
	<b>318.419</b>	<b>4.690.114</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

#### d) Uzun vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 3)	275.187.341	-
	<b>275.187.341</b>	<b>-</b>

### 9. FİNANSAL YATIRIMLAR

#### Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik Oranı (%)	30 Eylül 2022	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2021
Akfen GT	100,00	240.119.600	100,00	239.669.600
Fıratcan İnşaat	51,00	58.375.000	51,00	58.375.000
Akfen Karaköy <sup>(1)</sup>	19,90	24.079.312	19,90	24.079.312
<b>Toplam</b>		<b>322.573.912</b>		<b>322.123.912</b>

<sup>(1)</sup>Akfen Karaköy’ün dolaysız %19,90 ve dolaylı %71,57 olmak üzere toplam %91,47 oranındaki hissesi Şirket’e aittir.

Akfen GYO, 29 Mart 2021’de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi’ne istinaden İstanbul, Kadıköy’deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 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 satın almıştır. Bu kapsamda, Şirket TCDD’ye Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında tren garı, ticaret alanı ve otopark inşa edilecektir.

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar/iştirakler hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Akfen GT	Akfen Karaköy	Isparta Yurt <sup>(*)</sup>	Masanda Turizm <sup>(*)</sup>	Fırat Can İnşaat	Toplam
1 Ocak 2021	193.882.192	24.079.312	-	-	-	217.961.504
Girişler	45.787.408	-	215.000.000	235.000.000	58.375.000	554.162.408
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	-	(215.000.000)	(235.000.000)	-	(450.000.000)
<b>30 Eylül 2021</b>	<b>239.669.600</b>	<b>24.079.312</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58.375.000</b>	<b>322.123.912</b>
1 Ocak 2022	239.669.600	24.079.312	-	-	58.375.000	322.123.912
Girişler	450.000	-	-	-	-	450.000
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>240.119.600</b>	<b>24.079.312</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58.375.000</b>	<b>322.573.912</b>

<sup>(\*)</sup> 9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Şirket ile 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 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’a ait payların tamamının, 215 milyon TL’ye Akfen İnşaat’dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.765.650.600	2.898.660.000
Arsa kiralari	47.105.255	42.852.905
<b>Toplam</b>	<b>3.812.755.855</b>	<b>2.941.512.905</b>

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	2.898.660.000	1.008.247.500
Girişler	1.302.798	620.283
Değer artışı	865.687.802	-
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	562.789.000
<b>30 Eylül</b>	<b>3.765.650.600</b>	<b>1.571.656.783</b>

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur.

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Ekspertiz rapor tarihi	30 Eylül 2022	Ekspertiz rapor tarihi	31 Aralık 2021
		Gerçeğe uygun değeri		Gerçeğe uygun değeri
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	30 Haziran 2022	850.610.000	31 Aralık 2021	637.060.000
Novotel Trabzon	30 Haziran 2022	422.880.000	31 Aralık 2021	233.780.000
Ibis Otel Tuzla	30 Haziran 2022	265.150.000	31 Aralık 2021	194.540.000
Ibis Otel Ankara Airport	30 Haziran 2022	154.160.000	31 Aralık 2021	149.390.000
Ibis Otel Esenyurt	30 Haziran 2022	163.020.000	31 Aralık 2021	145.940.000
Ibis Otel Adana	30 Haziran 2022	144.870.000	31 Aralık 2021	131.110.000
Ibis Otel Alsancak İzmir	30 Haziran 2022	154.420.000	31 Aralık 2021	125.610.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	30 Haziran 2022	174.079.441	31 Aralık 2021	117.900.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	30 Haziran 2022	136.270.000	31 Aralık 2021	111.070.000
Ibis Otel Bursa	30 Haziran 2022	108.390.000	31 Aralık 2021	92.430.000
Ibis Otel Eskişehir	30 Haziran 2022	20.410.000	31 Aralık 2021	19.160.000
Isparta Yurt <sup>(*)</sup>	30 Haziran 2022	325.126.840	31 Aralık 2021	255.400.000
Kütahya Yurt <sup>(*)</sup>	30 Haziran 2022	228.414.319	31 Aralık 2021	181.210.000
Bodrum Loft <sup>(*)</sup>	30 Haziran 2022	617.850.000	31 Aralık 2021	504.060.000
<b>Toplam</b>		<b>3.765.650.600</b>		<b>2.898.660.000</b>

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Türkiye’deki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve ve değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar yapılan harcamaları içermektedir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 5.161.772.916 TL’dir (31 Aralık 2021: 4.232.471.696 TL).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 3.144.738.916 TL’dir (31 Aralık 2021: 2.540.804.096 TL).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 30 Haziran 2022 tarihli farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan Avro olarak değerlendirilen varlıklar için iskonto oranları %10,5-%11,5 aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise iskonto oranı %26’dır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan Avro olarak değerlendirilen varlıklar için iskonto oranları %10-%11 aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise iskonto oranı %19’dur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 28’de açıklanmıştır.

#### Arsa kiralari

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

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla arsa kiralari hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	42.852.905	34.286.675
Girişler/(çıkışlar)	4.252.350	(2.989.254)
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	12.654.777
<b>30 Eylül</b>	<b>47.105.255</b>	<b>43.952.198</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	4.688	-	723.366	728.054
Alımlar	-	-	40.407	40.407
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	10.660.907	-	10.660.907
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2021</b>	<b>4.688</b>	<b>10.660.907</b>	<b>763.773</b>	<b>11.429.368</b>
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	3.843	10.660.907	611.628	11.276.378
Alımlar	-	-	28.319	28.319
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	-	-	(9.892)	(9.892)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2022</b>	<b>3.843</b>	<b>10.660.907</b>	<b>630.055</b>	<b>11.294.805</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(4.661)	-	(334.410)	(339.071)
Dönem gideri	-	(898.994)	(73.627)	(972.621)
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	(5.115.417)	-	(5.115.417)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2021</b>	<b>(4.661)</b>	<b>(6.014.411)</b>	<b>(408.037)</b>	<b>(6.427.109)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(3.816)	(6.913.404)	(273.796)	(7.191.016)
Dönem gideri	(24)	(1.615.586)	(75.046)	(1.690.656)
Çıkışlar amortismanı	-	-	9.892	9.892
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2022</b>	<b>(3.840)</b>	<b>(8.528.990)</b>	<b>(338.950)</b>	<b>(8.871.780)</b>
<b>Net defter değeri</b>				
1 Ocak 2021	27	-	388.956	388.983
30 Eylül 2021	27	4.646.496	355.736	5.002.259
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>27</b>	<b>3.747.503</b>	<b>337.832</b>	<b>4.085.362</b>
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>3</b>	<b>2.131.917</b>	<b>291.105</b>	<b>2.423.025</b>

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 1.690.656 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderinin 1.599.136 TL tutarındaki kısmı satışların maliyetinde, 91.520 TL tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2021: 972.621 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderinin 898.993 TL tutarındaki kısmı satışların maliyetinde, 73.628 TL tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
<b>Maliyet değeri</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	70.092
Alımlar	51.470
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2021</b>	<b>121.562</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	121.562
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2022</b>	<b>121.562</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(70.067)
Dönem gideri	(217)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2021</b>	<b>(70.284)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(75.223)
Dönem gideri	(12.687)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2022</b>	<b>(87.910)</b>
<b>Net defter değeri</b>	
1 Ocak 2021	25
30 Eylül 2021	51.278
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>46.339</b>
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>33.652</b>

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 12.687 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2021 : 217 TL).

#### 13. STOKLAR

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihinde sona eren dönemler itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	-	946.924
Girişler	379.600.583	-
<b>30 Eylül</b>	<b>379.600.583</b>	<b>946.924</b>

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup ilgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır. Stoklar, Şirket'in Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir (31 Aralık 2021: Yoktur).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 14. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

### 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 11 (31 Aralık 2021: 6) olup Şirket aleyhine sonuçlanması beklenen önemli bir dava yoktur.

### 16. TAAHHÜTLER

#### 16.1. Şirket tarafından verilen TRİ’ler

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ’ler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	3.270.279.902	2.644.728.903
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	1.201.852.769	987.954.174
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>4.472.132.671</b>	<b>3.632.683.077</b>

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 178.052.185 Avro ve 775.223 ABD Doları’dır (31 Aralık 2021: 178.052.185 Avro ve 793.441 ABD Doları). 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 49.040.511 Avro’dur (31 Aralık 2021: 46.128.698 Avro).

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ’lerden oluşmaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin 32.160.116 Avro ve 16.880.395 Avro (34.752.855 Avro ve 11.375.843 Avro) tutarındaki kısmı sırasıyla Akfen GYO’nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT ve Akfen GT’nin %100 bağlı ortaklığı Severny şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 310.678.790 TL’si (31 Aralık 2021: 310.678.790 TL) Akfen GT’nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Şirket’in vermiş olduğu TRİ’ler, Şirket’in proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. TAAHHÜTLER (Devamı)

##### 16.2. Kiracı olarak Şirket

*Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar*

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Şirket, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin 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.
- Şirket, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü’nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5’inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Şirket, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.
- Şirket, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.
- Şirket, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü’nde şerh edilmiştir.
- Şirket’in 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı Bodrum Loft Otel için, 1 Aralık 2013 tarihinde Maliye Hazinesi ile Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü mahallesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip, 5 yıldızlı tatil köyü ve üniteler inşa ettirmek amacıyla kira süresi 1 Ekim 2012 tarihinden 1 Ekim 2061 tarihine kadar 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1’i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Bu kiralama sözleşmesi 6 Mart 2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21 Aralık 2067 tarihine kadar uzatmıştır. COVID 19 salgını nedeniyle Mayıs 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılı hasılatı üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı 30 Kasım 2022 tarihine, 25 Aralık 2021 tarihinde ödenecek olan tahsis bedeli 3.taksiti 30 Kasım 2022 tarihine kadar ötelenmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 16.2. Kiracı olarak Şirket (Devamı)

- Şirket’in 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.
- Şirket’in 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.

#### 16.3. Kiraya veren olarak Şirket

*Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar*

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Şirket’in faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Şirket, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir’de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul’da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon’da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri’de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep’te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa’da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana’da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt’ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir’de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara’da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla’da 1 Temmuz 2017 yılında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 16.3. Kiraya veren olarak Şirket (Devamı)

*Faaliyet kiralama anlaşmaları (Devamı)*

Yukarıdaki onbir anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

Sözleşmeler, ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştirakı olan Tamaris Turizm ile imzalanmış olup ACCOR S.A.'nın bu sözleşmelerde %100 garantisi mevcuttur.

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yıl sonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Şirket inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dahil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Şirket ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.

Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait düzenleme sözleşmesine göre kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı:

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

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

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır: AGOP= GOP (Gross Operating Profit - Brüt Faaliyet karı) - Accor ücreti - FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.

Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna'da açılan her 500 yeni oda ile Türkiye'deki otellerin (Karaköy, Ankara ve bundan sonraki projeler hariç olmak üzere) kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halükarda %80'i geçmeyecektir. Mevcut durumda Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı 2016 yılı itibarıyla %72,5'a çıkmıştır. 18 Mart 2021 tarihinde imzalanan yeni sözleşme ile 1 Ocak 2021'den itibaren Accor tarafından işletilen 19 otelin kira sözleşmeleri, kira gelirin otellerinin operasyonel faaliyet karının (AGOP) %95'i olacak şekilde revize edilmiştir.

Yıllık kira, her üç ayda bir (Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim) otel bazında ilgili çeyreğe ait gerçekleşen AGOP oranından veya ciro kira oranından yüksek olanı olarak ödenmektedir.

Şirket, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye'deki oteller için imzalanmış olan kiralama sözleşmelerine ek olarak imzaladığı faaliyet kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

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

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	401.144	132.311
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	588.853	359.111
	<b>989.997</b>	<b>491.422</b>

Şirket, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 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 Şirket’in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Şirket, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19’a uygun olarak “Öngörülen Birim Kredi Yöntemi”ni kullanarak, Şirket’in geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Net iskonto oranı	%3,95	%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. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371 TL tavan tutarı (30 Eylül 2021: 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.285 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	359.111	238.653
Faiz maliyeti	56.560	7.756
Hizmet maliyeti	25.885	70.370
Ödemeler	(51.238)	-
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	198.535	(22.441)
<b>30 Eylül</b>	<b>588.853</b>	<b>294.338</b>

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	132.311	51.432
Cari dönemdeki artış	268.833	60.666
<b>30 Eylül</b>	<b>401.144</b>	<b>112.098</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 18. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

#### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler	3.335.610	-
Sipariş avansları	2.780.449	1.040.568
Diğer	-	16.947
	<b>6.116.059</b>	<b>1.057.515</b>

#### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler	894.587	3.713.799
	<b>894.587</b>	<b>3.713.799</b>

#### c) Kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelir

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 1.660.136 TL (31 Aralık 2021: 1.110.690 TL) olan kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin 1.648.223 TL (31 Aralık 2021: 1.098.777 TL) tutarındaki kısmı yurtlara ilişkin raporlama dönemi sonrasındaki aylara ve yıllara ait peşin tahsil edilen kira tutarlarından oluşmaktadır.

### 19. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

#### a) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	4.549.224	16.816.898
Peşin ödenen vergi ve fonlar	405.102	370.797
	<b>4.954.326</b>	<b>17.187.695</b>

#### b) Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	-	7.474.243
	-	<b>7.474.243</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 20. ÖZKAYNAKLAR

#### 20.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30 Eylül 2022	(%)	31 Aralık 2021
Hamdi Akın	30,55	397.127.739	40,83	530.834.962
Halka açık <sup>(1)</sup>	24,54	319.010.402	14,25	185.303.179
Akfen Holding	23,94	311.228.585	23,94	311.228.585
Akfen International BV	20,96	272.469.136	20,96	272.469.136
Akfen Turizm	<0,001	164.130	-	-
Akfen İnşaat	<0,001	8	<0,001	8
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	-	-	<0,001	164.130
<b>Toplam</b>		<b>1.300.000.000</b>		<b>1.300.000.000</b>
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>1.300.317.344</b>		<b>1.300.317.344</b>

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

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

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

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

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 arttırımı ile ilgili 27 Ocak 2022 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 1 Şubat 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

### 20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 20.2. Paylara ilişkin primler

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011’de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL’lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Şirket’in 2021 yılında Paya Dönüştürülebilir Tahvil’in sermayeye ilavesi ve Şirket alımları için yapılan sermaye artışlarının etkisi ile 528.088.895 TL’lik fark da yine hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiş olup sermaye arttırımı sırasında yapılan 3.803.787 TL’lik vergi, resim, harç vs. harcamalar da bu kalemden düşülmüştür. Ayrıca 9.991.969 TL tutarında geri alınan payların 29 Mart 2021 26.429.548 TL karşılığında satılması sonucu oluşan 16.437.579 TL tutarındaki fark da bu kalemden muhasebeleştirilmiştir. 25.050.000 TL tutarında paylara ilişkin prim tutarı da Isparta Yurt’un 30 Haziran 2021 tarihinde gerçekleşen birleşme ile devralınmıştır. Bununla birlikte; Şirket’in 7 Aralık 2021 tarihinde gerçekleşen 400.000.000 TL tutarındaki sermaye arttırımı emisyon primlerinden karşılanmıştır.

#### 20.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2022 itibarıyla Şirket’in sahip olduğu yasal yedek tutarı 6.178 TL’dir. (31 Aralık 2021: 6.178 TL). Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20’sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5’i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50’sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 2.031 TL tutarında paylara ilişkin prim tutarı da Isparta Yurt’un 30 Haziran 2021 tarihinde gerçekleşen birleşme ile devralınmıştır.

TMS/TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerdeki enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklardan ödenmiş sermayeden kaynaklanan fark sermaye düzeltmesi farkları kaleminde, hisse senetleri ihraç primi ile kardan ayrılmış 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

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Kira gelirleri	143.198.873	82.257.810	39.458.218	26.411.957
Yurt gelirleri	24.182.995	8.640.393	7.028.227	7.028.227
<b>Toplam hasılat</b>	<b>167.381.868</b>	<b>90.898.203</b>	<b>46.486.445</b>	<b>33.440.184</b>
Sigorta giderleri	(2.208.650)	(781.899)	(1.181.321)	(435.247)
Amortisman	(1.599.136)	(533.045)	(898.993)	(898.993)
Vergi, resim ve harç giderleri	(971.825)	(400.213)	(751.645)	(425.748)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(54.030)	(15)	(2.103)	(2.103)
Diğer	(17.757)	(13.485)	(101.689)	(79.174)
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>(4.851.398)</b>	<b>(1.728.657)</b>	<b>(2.935.751)</b>	<b>(1.841.265)</b>

### 22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Personel giderleri	4.262.721	1.484.200	1.883.746	644.432
Danışmanlık giderleri	1.428.850	393.571	661.195	73.927
Reklam giderleri	449.649	400.000	42.800	42.800
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	285.792	104.423	795.880	313.386
Seyahat ve temsil giderleri	236.958	99.699	116.251	61.916
Operasyonel kiralama giderleri	104.619	37.197	74.305	24.588
Amortisman giderleri	91.520	42.441	73.628	24.729
Vergi, resim ve harç giderleri	71.176	17.421	382.303	265.067
İtfa payı giderleri	12.687	4.276	217	73
Yardım ve bağışlar	10	-	185	-
Diğer	282.844	138.134	182.073	58.017
<b>Toplam</b>	<b>7.226.826</b>	<b>2.721.362</b>	<b>4.212.583</b>	<b>1.508.935</b>

#### Personel giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Maaşlar ve ücretler	3.395.035	1.088.566	1.632.182	543.423
Kıdem tazminatı gideri	280.980	227.473	55.685	15.166
İzin yükümlülüğü gideri	268.833	43.356	60.666	18.542
SSK işveren payı	228.475	86.259	89.996	42.707
Diğer	89.398	38.546	45.217	24.594
<b>Toplam</b>	<b>4.262.721</b>	<b>1.484.200</b>	<b>1.883.746</b>	<b>644.432</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

##### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net (Not 10)	865.687.802	-	-	-
Diğer	122.565	7.309	85.653	85.653
<b>Toplam</b>	<b>865.810.367</b>	<b>7.309</b>	<b>85.653</b>	<b>85.653</b>

##### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Kur farkı giderleri	759.707	656.167	208.919	87.163
Diğer	101.405	72.511	629.919	10.272
<b>Toplam</b>	<b>861.112</b>	<b>728.678</b>	<b>838.838</b>	<b>97.435</b>

#### 24. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Türev araçların gerçeğe uygun değer artışları	103.993.337	39.020.098	-	-
Faiz gelirleri	13.016.904	5.865.296	5.232.413	2.030.024
Kur farkı geliri	-	-	17.963.560	17.937.044
<b>Toplam</b>	<b>117.010.241</b>	<b>44.885.394</b>	<b>23.195.973</b>	<b>19.967.068</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 25. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2021</b>
Kur farkı gideri	150.369.794	35.697.934	120.122.453	(172.650)
Faiz giderleri	60.410.325	28.078.516	51.783.233	22.389.900
Diğer	535.398	185.979	469.654	143.752
<b>Toplam</b>	<b>211.315.517</b>	<b>63.962.429</b>	<b>172.375.340</b>	<b>22.361.002</b>

#### 26. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 27. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç/(kayıp) tutarı, dönem zararının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kaybın, 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>				
1 Ocak	1.300.000.000	1.300.000.000	184.000.000	344.646.332
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	-	-	716.000.000	555.353.668
<b>Dönem sonu</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>900.000.000</b>	<b>900.000.000</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	1.300.000.000	1.300.000.000	437.946.864	674.196.860
Dönem karı/(zararı)	925.947.623	66.649.780	(67.688.924)	27.362.495
Hisse başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	0,71	0,05	(0,15)	0,04

#### Sulandırma etkisi

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir, ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır. Sulandırılmış hisse başına kaybın 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Düzeltilme tutarı (Not 5)	-	-	1.234.702	-
<b>Düzeltilmiş dönem karı/(zararı)</b>	<b>925.947.623</b>	<b>66.649.780</b>	<b>(66.454.222)</b>	<b>27.362.495</b>
Nominal hisse adedi	1.300.000.000	1.300.000.000	437.946.864	674.196.860
Sulandırılmış hisse başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	0,71	0,05	(0,15)	0,04



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 28. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

#### Finansal araçlar

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

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

#### Finansal varlıklar

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

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

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

#### Finansal yükümlülükler

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

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

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2022	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	18.669.684	-	18.669.684	18.669.684	4
Ticari alacaklar – dönen varlık	82.224.583	-	82.224.583	82.224.583	7
Ticari alacaklar – duran varlık	174.367.665	-	174.367.665	174.367.665	7
Diğer alacaklar – dönen varlık	2.794.338	-	2.794.338	2.794.338	8
Diğer alacaklar – duran varlık	161.866	-	161.866	161.866	8
Türev araçlar	98.823.999	-	98.823.999	98.823.999	6
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	1.009.040.669	1.009.040.669	1.009.040.669	5
Ticari borçlar	-	19.571.120	19.571.120	19.571.120	7
Diğer borçlar	-	275.505.759	275.505.759	275.505.759	8
<b>31 Aralık 2021</b>					
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	45.341.273	-	45.341.273	45.341.273	4
Ticari alacaklar – dönen varlık	29.180.871	-	29.180.871	29.180.871	7
Ticari alacaklar – duran varlık	161.876.961	-	161.876.961	161.876.961	7
Diğer alacaklar – dönen varlık	2.794.338	-	2.794.338	2.794.338	8
Diğer alacaklar – duran varlık	14.793.993	-	14.793.993	14.793.993	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	850.023.346	850.023.346	850.023.346	5
Ticari borçlar	-	16.025.466	16.025.466	16.025.466	7
Diğer borçlar	-	4.690.114	4.690.114	4.690.114	8
Türev araçlar	-	5.169.338	5.169.338	5.169.338	6

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 28. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### Finansal olmayan varlıklar

Bireysel finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye’deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 9). 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili yıllara ait ekspertiz rapor değerlerini ve raporlama dönemine kadar yapılan yatırımları içermektedir.

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

30 Eylül 2022	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	3.765.650.600

  

31 Aralık 2021	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.898.660.000

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı	Ağırlıklı
				ortalama tutar 30 Eylül 2022	ortalama tutar 31 Aralık 2021
			* Oda ücreti (günlük) – Avro	36	34
			* Villa ücreti		
<b>Otel</b>		İndirgenmiş	(günlük) – Avro	603	603
Seviye 3	3.212.109.441	2.462.050.000	* Doluluk oranı (*)	%76	%70
<b>Yurt</b>		İndirgenmiş			
Seviye 3	553.541.159	436.610.000	* Toplam yatak sayısı	7.232	7.232

(\*) Bodrum Loft hariç verilerdir. 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda Bodrum Loft’un yıl içerisinde operasyonda olduğu yaklaşık 6 aylık sezon dönemi için ortalama doluluk oranı %97 olarak takdir edilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 28. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

#### *İskonto oranı:*

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

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

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

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

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

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>		
Otel			
İskonto oranı	0,50%	(118.029.830)	132.099.611
Oda ücreti	1 Avro	50.433.701	(50.800.758)
Doluluk oranı	1%	29.217.777	(29.364.600)
<b>Yurt</b>			
İskonto oranı	%0,5	(16.770.000)	17.600.000
<b>Bodrum Loft</b>			
İskonto oranı	%0,5	40.819.735	(36.650.911)
Oda Ücreti	%10	734.115	(734.115)
Doluluk oranı	%1	5.432.451	(5.432.451)

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>		
Otel			
İskonto oranı	0,50%	(94.311.754)	102.152.102
Oda ücreti	1 Avro	49.883.114	(50.316.242)
Doluluk oranı	1%	28.579.097	(28.725.920)
<b>Yurt</b>			
İskonto oranı	%0,5	(15.856.884)	16.590.999
<b>Bodrum Loft</b>			
İskonto oranı	%0,5	(30.979.653)	34.503.405
Oda Ücreti	%10	50.360.289	(50.360.289)
Doluluk oranı	%1	5.285.628	(5.138.805)

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### (i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### (ii) *Kredi riski*

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

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

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

##### (iii) *Piyasa riski*

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

##### *Döviz kur riski*

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### (iii) Likidite riski

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

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

#### (iv) Operasyonel risk

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Sermaye yönetimi

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

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

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir. 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam yükümlülükler	1.306.767.681	877.510.376
Hazır değerler	(18.669.684)	(45.341.273)
<b>Net yükümlülük</b>	<b>1.306.767.681</b>	<b>832.169.103</b>
Özkaynaklar	3.599.626.453	2.673.678.830
<b>Toplam kaynak</b>	<b>4.887.724.450</b>	<b>3.505.847.933</b>
<b>Net yükümlülük/toplam kaynak oranı</b>	<b>%26</b>	<b>%24</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 29.1. Kredi riski açıklamaları

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2022	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>179.018.880</b>	<b>77.573.368</b>	-	<b>2.956.204</b>	<b>18.625.238</b>	<b>60</b>
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	179.018.880	77.573.368	-	2.956.204	18.626.113	60
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(875)	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	137.260	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(137.260)	-	-	(875)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 29.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>31 Aralık 2021</b>						
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>169.070.413</b>	<b>21.987.419</b>	-	<b>17.588.331</b>	<b>45.299.891</b>	<b>61</b>
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	169.070.413	21.987.419	-	17.588.331	45.302.451	61
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(2.560)	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	74.781	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(74.781)	-	-	(2.560)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 29.2. Likidite riski

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

##### 30 Eylül 2022:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	1.009.040.669	1.723.685.664	50.589.122	73.546.848	496.862.864	1.102.686.830
Ticari borçlar	19.571.120	19.571.120	9.952.958	-	9.618.162	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	275.505.759	275.505.759	318.419	-	275.187.340	-

##### 31 Aralık 2021:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	850.023.346	1.456.103.769	32.619.495	55.785.710	373.880.583	993.817.981
Ticari borçlar	16.025.466	16.025.466	5.547.706	-	10.477.760	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	4.690.114	4.690.114	4.690.114	-	-	-

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### 29.3. Piyasa riski açıklamaları

##### a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Eylül 2022		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	17.021.567	2.529	935.743	40	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	-	-	-	-	-
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>17.021.567</b>	<b>2.529</b>	<b>935.743</b>	<b>40</b>	-
5	Ticari alacaklar	136.696.642	-	7.535.855	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	98.823.996	-	5.448.000	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>235.520.639</b>	-	<b>12.983.855</b>	-	-
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>252.542.205</b>	<b>2.529</b>	<b>13.919.598</b>	<b>40</b>	-
10	Ticari borçlar	360.231	250	19.568	-	-
11	Finansal yükümlülükler	87.331.324	176.721	4.625.350	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>87.691.555</b>	<b>176.971</b>	<b>4.644.918</b>	-	-
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	897.376.184	1.078.563	48.280.702	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	275.187.344	14.833.218	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.172.563.528</b>	<b>15.911.781</b>	<b>48.280.702</b>	-	-
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>1.260.255.083</b>	<b>16.088.752</b>	<b>52.925.620</b>	-	-
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	-	-	-	-	-
-	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	-	-	-	-	-
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(1.007.712.878)</b>	<b>(16.086.223)</b>	<b>(39.006.022)</b>	<b>40</b>	-
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(732.525.534)</b>	<b>(1.253.005)</b>	<b>(39.006.022)</b>	<b>40</b>	-
<b>22</b>	<b>Döviz hedge’i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	-	-	-	-	-
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	-	-	-	-	-
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	-	-	-	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	347.897	-	23.695	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	44.518.153	126.808	2.919.958	46	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	-	-	-	-	-
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>44.866.050</b>	<b>126.808</b>	<b>2.943.653</b>	<b>46</b>	-
5	Ticari alacaklar	149.871.310	-	10.207.618	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>149.871.310</b>	-	<b>10.207.618</b>	-	-
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>194.737.360</b>	<b>126.808</b>	<b>13.151.271</b>	<b>46</b>	-
10	Ticari borçlar	4.983	384	-	-	-
11	Finansal yükümlülükler	66.967.808	175.017	4.406.430	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>66.972.791</b>	<b>175.401</b>	<b>4.406.430</b>	-	-
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	761.318.311	1.426.853	50.591.619	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	5.169.344	-	352.080	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>766.487.655</b>	<b>1.426.853</b>	<b>50.943.699</b>	-	-
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>833.460.446</b>	<b>1.602.254</b>	<b>55.350.129</b>	-	-
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	-	-	-	-	-
-	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	-	-	-	-	-
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(638.723.086)</b>	<b>(1.475.446)</b>	<b>(42.198.858)</b>	<b>46</b>	-
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(638.723.086)</b>	<b>(1.475.446)</b>	<b>(42.198.858)</b>	<b>46</b>	-
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	-	-	-	-	-
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	-	-	-	-	-
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	-	-	-	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

#### 30 Eylül 2022:

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(59.686.644)	59.686.644
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(59.686.644)</b>	<b>59.686.644</b>
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(141.765.047)	141.765.047
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(141.765.047)</b>	<b>141.765.047</b>
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	165	(165)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>165</b>	<b>(165)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(201.451.525)</b>	<b>201.451.525</b>

#### 31 Aralık 2021:

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3.829.520)	3.829.520
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(3.829.520)</b>	<b>3.829.520</b>
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(123.915.259)	123.915.259
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(123.915.259)</b>	<b>123.915.259</b>
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	161	(161)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>161</b>	<b>(161)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(127.744.618)</b>	<b>127.744.618</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	1.285.426	-
Finansal yükümlülükler	719.508.554	603.775.614
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal yükümlülükler	239.836.185	201.258.538

#### Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Şirket’in gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmaktadır. 11 Kasım 2021 tarihinde Şirket’in kredilerinin %75’i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır (Not 6). 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran %77 olmuştur.

#### Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

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

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket’in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup’un faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır.

	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
<b>Euribor</b>		
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>(0,01%)</b>	<b>116.661</b>
	<b>0,01%</b>	<b>(116.661)</b>
<b>Euribor</b>		
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>(0,01%)</b>	<b>115.190</b>
	<b>0,01%</b>	<b>(115.190)</b>

### 30. FİNANSAL ARAÇLAR

#### 30.1. Gerçeğe uygun değer riski

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

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

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

## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

### **30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

#### **30. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

##### **30.1. Gerçeğe uygun değer riski (Devamı)**

###### **Finansal varlıklar**

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

###### **Finansal yükümlülükler**

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

#### **31. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket'in %100 oranındaki bağlı ortaklığı Akfen GT'nin sermayesi 200.000.000 TL'den, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan mali tablolarındaki kur farkı zararlarından kaynaklanan geçmiş yıllar zararlarına mahsuben 120.000.000 TL azaltılarak 80.000.000 TL'ye düşürülmüş, eş zamanlı olarak aynı tutarda artırılarak yeniden 200.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan tutarın 40.119.600 TL'si sermaye yedekleri hesabında bulunan ve Şirket tarafından Akfen GT'ye daha önce nakden verilmiş olan sermaye avansından karşılanmış olup geriye kalan tutar olan 79.880.440 TL'si de Şirket tarafından nakden ödenmiştir. Söz konusu sermaye azaltım/artırım işlemleri 25 Ekim 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

#### **32. 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 Şirket 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

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	18.669.684	45.341.273
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.192.356.438	2.941.512.905
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	322.573.912	322.123.912
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		372.794.100	242.211.116
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>4.906.394.134</b>	<b>3.551.189.206</b>
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	959.344.738	805.034.149
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	49.695.931	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	3.599.626.453	2.673.678.830
	Diğer kaynaklar		297.727.012	27.487.030
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>4.906.394.134</b>	<b>3.551.189.206</b>
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	18.625.298	45.299.952
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	905.853.965	687.828.833
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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)	%85,45	%82,83	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%6,96	%10,35	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%6,57	%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	%53,20	%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)	%0,38	%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

30 Eylül 2022 31 Aralık 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.