

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

**1 OCAK - 31 MART 2023  
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....	5
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	<b>6-72</b>
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-23
NOT 3 BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI .....	24-25
NOT 4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA .....	26-27
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	28-29
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	30
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR .....	31-34
NOT 8 TÜREV ARAÇLAR .....	34-35
NOT 9 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	35
NOT 10 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	36
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	36-38
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	38
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	39
NOT 14 STOKLAR .....	39
NOT 15 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI .....	39
NOT 16 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	40
NOT 17 TAAHHÜTLER .....	40-44
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR .....	45
NOT 19 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	46
NOT 20 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	46-47
NOT 21 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR .....	48
NOT 22 ÖZKAYNAKLAR .....	48-49
NOT 23 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	50
NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	50
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER .....	51
NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ .....	51
NOT 27 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	51
NOT 28 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	52-53
NOT 29 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/KAYIP .....	53
NOT 30 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	54-57
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	58-69
NOT 32 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	70
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	71-72

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>446.075.356</b>	<b>352.799.950</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	260.492.143	116.541.560
Kısa vadeli finansal yatırımlar	6	-	18.474.109
Ticari alacaklar		106.724.236	126.220.817
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,9	-	5.403.192
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	106.724.236	120.817.625
Diğer alacaklar		1.337.063	1.381.876
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.337.063	1.381.876
Türev araçlar		55.119.489	51.301.516
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	55.119.489	51.301.516
Stoklar	14	290.467	320.776
Peşin ödenmiş giderler		10.250.096	23.516.857
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5,19	-	17.348.018
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	19	10.250.096	6.168.839
Diğer dönen varlıklar	21	11.861.862	15.042.439
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>11.612.706.677</b>	<b>12.033.246.853</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	20	235.635.729	238.617.267
Diğer alacaklar		227.693	155.667.518
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	227.693	155.667.518
Türev araçlar		342.209.772	530.436.618
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	342.209.772	530.436.618
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	10.586.119.741	10.690.164.736
Stoklar	14	412.770.900	380.075.379
Maddi duran varlıklar	12	1.326.754	1.848.116
Maddi olmayan duran varlıklar	13	61.699	65.881
Peşin ödenmiş giderler	19	9.384.440	9.938.947
Ertelenmiş vergi varlığı	28	21.445.487	23.122.511
Diğer duran varlıklar	21	3.524.462	3.309.880
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>12.058.782.033</b>	<b>12.386.046.803</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>354.357.985</b>	<b>308.415.823</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		292.591.275	271.671.251
- Banka kredileri	7	275.437.956	254.351.640
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	17.153.319	17.319.611
Ticari borçlar		33.290.636	11.095.431
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	22.621.761	6.369.826
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	10.668.875	4.725.605
Diğer borçlar		16.084.251	21.677.226
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,10	-	1.429.324
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	16.084.251	20.247.902
Ertelenmiş gelirler	19	11.561.003	3.125.256
Kısa vadeli karşılıklar		830.820	846.659
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	830.820	846.659
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>4.190.731.077</b>	<b>4.226.083.744</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		2.437.261.067	2.482.613.164
- Banka kredileri	7	2.381.779.665	2.426.145.123
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	55.481.402	56.468.041
Ticari borçlar		4.644.511	4.844.815
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	4.644.511	4.844.815
Diğer borçlar		783.663.787	759.701.501
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,10	783.663.787	759.701.501
Uzun vadeli karşılıklar		969.167	904.247
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	969.167	904.247
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	28	964.192.545	978.020.017
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>7.513.692.971</b>	<b>7.851.547.236</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>7.488.050.530</b>	<b>7.740.310.878</b>
Ödenmiş sermaye	22	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye düzeltme farkları	22	317.344	317.344
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		53.748.727	53.748.727
Paylara ilişkin primler	22	199.602.687	199.602.687
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		574.114.996	639.380.006
- Yabancı para çevrim farkları		574.114.996	639.380.006
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
- Yasal yedekler	22	4.147	4.147
Diğer özkaynak payları	22	(77.040.728)	-
Geçmiş yıllar karları		5.547.257.967	2.464.970.287
Net dönem (zararı)/karı		(109.954.610)	3.082.287.680
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>25.642.441</b>	<b>111.236.358</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>12.058.782.033</b>	<b>12.386.046.803</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>
Hasılat	23	127.373.943	68.812.841
Satışların maliyeti (-)	23	(6.112.985)	(3.836.785)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>121.260.958</b>	<b>64.976.056</b>
Genel yönetim giderleri (-)	24	(9.347.402)	(4.473.979)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	25	635.522	3.183.906
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	25	(294.747)	(89.395)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>112.254.331</b>	<b>63.596.588</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	20	(2.981.538)	(148.906)
<b>FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>109.272.793</b>	<b>63.447.682</b>
Finansman gelirleri	26	19.673.204	97.964.817
Finansman giderleri (-)	27	(251.588.859)	(186.016.228)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>		<b>(122.642.862)</b>	<b>(24.603.729)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		12.622.108	(8.352.381)
- Dönem vergi gideri	28	(921.859)	(62.416)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	28	13.543.967	(8.289.965)
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(110.020.754)</b>	<b>(32.956.110)</b>
<b>Dönem zararının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(66.144)	(1.207.220)
Ana ortaklık payları		(109.954.610)	(31.748.890)
<b>Net dönem zararı</b>		<b>(110.020.754)</b>	<b>(32.956.110)</b>
Pay başına kayıp (Tam TL)	29	(0,08)	(0,02)
Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL)	29	(0,08)	(0,02)
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(110.020.754)</b>	<b>(32.956.110)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR</b>		<b>(65.954.854)</b>	<b>6.513.985</b>
<b>Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>(65.954.854)</b>	<b>6.513.985</b>
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı (gider)/gelir		(65.954.854)	6.513.985
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(175.975.608)</b>	<b>(26.442.125)</b>
<b>Toplam kapsamlı giderin dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(755.988)	(5.294.671)
Ana ortaklık payları		(175.219.620)	(21.147.454)

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer özkaynak payları	Geçmiş yıllar karları	Birikmiş karlar				Toplam özkaynaklar
									Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>199.602.687</b>	<b>53.748.727</b>	<b>274.639.686</b>	<b>4.147</b>	-	<b>381.217.086</b>	<b>2.083.753.201</b>	<b>4.293.282.878</b>	<b>59.868.721</b>	<b>4.353.151.599</b>	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	2.083.753.201	(2.083.753.201)	-	-	-	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	10.601.436	-	-	-	(31.748.890)	(21.147.454)	(5.294.671)	(26.442.125)	
<b>31 Mart 2022 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>199.602.687</b>	<b>53.748.727</b>	<b>285.241.122</b>	<b>4.147</b>	-	<b>2.464.970.287</b>	<b>(31.748.890)</b>	<b>4.272.135.424</b>	<b>54.574.050</b>	<b>4.326.709.474</b>	
<b>1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>199.602.687</b>	<b>53.748.727</b>	<b>639.380.006</b>	<b>4.147</b>	-	<b>2.464.970.287</b>	<b>3.082.287.680</b>	<b>7.740.310.878</b>	<b>111.236.358</b>	<b>7.851.547.236</b>	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	3.082.287.680	(3.082.287.680)	-	-	-	
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(65.265.010)	-	-	-	(109.954.610)	(175.219.620)	(755.988)	(175.975.608)	
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler (Not 3)	-	-	-	-	-	-	(77.040.728)	-	-	(77.040.728)	(84.837.929)	(161.878.657)	
<b>31 Mart 2023 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>199.602.687</b>	<b>53.748.727</b>	<b>574.114.996</b>	<b>4.147</b>	<b>(77.040.728)</b>	<b>5.547.257.967</b>	<b>(109.954.610)</b>	<b>7.488.050.530</b>	<b>25.642.441</b>	<b>7.513.692.971</b>	

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 - 31 Mart 2023</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem zararı</b>		<b>(110.020.754)</b>	<b>(32.956.110)</b>
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,24	583.904	561.789
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		4.498	37.266
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	18	192.960	424.311
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	26,27	120.665.921	33.742.421
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		103.753.078	142.145.913
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		18.512.213	(95.671.449)
- <i>Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)</i>	26,27	<i>18.512.213</i>	<i>(95.671.449)</i>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler	20	2.981.538	148.906
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	28	(12.622.108)	8.352.381
		<b>124.051.250</b>	<b>56.785.428</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		19.495.764	(5.252.045)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(464.176)	(436.059)
Stoklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler	14	(32.665.212)	65.154
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		21.994.901	3.355.491
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		1.978.962	2.827.990
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		16.787.262	11.390.957
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>151.178.751</b>	<b>68.736.916</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	18	(143.878)	(147.897)
Vergi (ödemeleri)/iadeleri		(31.277)	7.446.298
<b>Faaliyetlerde elde edilen net nakit akışları</b>		<b>151.003.596</b>	<b>76.035.317</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(58.360)	(10.068)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(189.521)	(495.221)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>		<b>(247.881)</b>	<b>(505.289)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(134.119.966)	(15.439.126)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(6.703.968)	(4.231.751)
Türev araçlardan nakit girişleri	8	165.896.660	-
Alınan faiz		1.198.863	541.897
Ödenen faiz	7	(45.263.749)	(32.459.845)
Diğer çıkışlar		-	(372.919)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>		<b>(18.992.160)</b>	<b>(51.961.744)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>131.763.555</b>	<b>23.568.284</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		12.190.710	4.228.984
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>143.954.265</b>	<b>27.797.268</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	116.545.411	61.792.628
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerler</b>	6	<b>260.499.676</b>	<b>89.589.896</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy’de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (“Akfen Karaköy”) unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. 18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Şirket’in Akfen Karaköy’deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99’dan %91,47’ye çıkmıştır. 16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy’ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16’lık kısmı (toplam hisselerin %7,25’i) Akfen GT tarafından, Akfen GT’nin Akfen Karaköy’ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84’lük kısmı (toplam hisselerin %1,27’si) ise Akfen Holding tarafından 1.500.000 USD bedel ile devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO’nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy’deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur (31 Aralık 2022: %91,47).



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Akfen GYO, 31 Mart 2021 tarihinde Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan Turizm")'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Fıratcan Turizm ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip olmuştur. Bu kapsamda, TCDD'ye Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır. 06 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır.

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

Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. ("Gökliman")'nin %100 hissesini Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetim A. Ş. 1. Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan ("Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu") 477.000.000 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevkii'nde toplam 83.624,59 m<sup>2</sup>'lik arsa mevcuttur.

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 39 (31 Aralık 2022: 37)'dir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a *Finansal tabloların hazırlanış şekli*

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

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS’yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2022 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 yapılmadığından 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

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

##### b *Türkiye muhasebe standartlarına (“TMS”) uygunluk beyanı*

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

Grup’un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 8 Mayıs 2023 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### d Konsolidasyon esasları

##### Bağlı ortaklıklar

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

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

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

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Akfen GT	100,00	100,00
Severnyi	100,00	100,00
Gökliman	100,00	100,00
Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom	97,80	97,80
Volgastroykom	96,17	96,17
Akfen Karaköy	98,73	91,47

##### Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### İş Ortaklıkları

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

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

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki 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 29 Mart 2021 tarihinde satın almıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Sahiplik oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sahiplik oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Fıratcan Turizm	51,00	51,00	51,00	51,00

##### Müşterek Faaliyetler

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

Müşterek Faaliyet	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak		
Adi Ortaklık	Gayrimenkul Yatırımları	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.		
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022		
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Adi Ortaklık	99,00	99,00	99,00	99,00

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### *f İşletmenin sürekliliği*

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

#### 2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

##### *Not 11 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*

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

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

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

##### *Not 8 Türev Araçlar*

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 31 Mart 2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi (“TFRYK”) yorumları dışında, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

#### **31 Mart 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:**

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

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

- Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler
- Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)
- Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1’e ilişkin Değişiklikler)

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

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

- TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri
- TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler)
- TFRS 4’deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin değişiklik
- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler)
- Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar ’da yapılan Değişiklikler

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

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.4.1. Hasılat

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

##### Kira gelirleri

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### 2.4.1. Hasılat (Devamı)

###### Gayrimenkul stok (bağımsız bölüm) satışı

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

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

###### *Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler*

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

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

##### 2.4.2. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

##### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

###### **Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

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

##### *Kullanım hakkı varlıkları*

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

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

##### *Kira yükümlülükleri*

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

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

- 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 Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- Grup’un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Grup’un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

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

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

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

##### Arsalar

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

#### 2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

##### Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

##### Sonraki maliyetler

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

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

##### Maddi olmayan duran varlıklar

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

#### 2.4.5. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

#### 2.4.6. Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleştirilebilir 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 inşaatı tamamlanma ve satış tahminlerine göre söz konusu maliyetler dönen ve duran varlıklar altında muhasebeleştirilmektedir. Bu maliyetlerin Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

#### 2.4.7. Finansal varlıklar

##### Sınıflandırma

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

##### Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.7. Finansal varlıklar (Devamı)

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (Devamı)*

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

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

##### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

##### *Değer Düşüklüğü*

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

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

#### 2.4.8. Finansal Yükümlülükler

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

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

##### *Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti*

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.8. Finansal Yükümlülükler (Devamı)

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

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

#### 2.4.9. Sermaye

##### Adi Hisse Senetleri

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

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

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 29).

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 29).

#### 2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

#### 2.4.13. Kiralama işlemleri

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

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

#### *Kiracı olarak*

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

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.13. Kiralama işlemleri (Devamı)

##### *Kiracı olarak (Devamı)*

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

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

##### *Kısa süreli kiralamar ve düşük değerli kiralamar*

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

##### *Kiraya veren olarak*

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.14. İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

#### 2.4.15. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

#### 2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.17 Vergilendirme

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

##### *Kıdem tazminatı karşılığı*

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

##### *Kullanılmamış izin hakları*

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

#### 2.4.20. Netleştirme

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

### 2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

### 2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI

Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman'ın %100 hissesini Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu'ndan 477.000.000 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevki'i'nde toplam 83.624,59 m<sup>2</sup>'lik arsa mevcuttur.

29 Aralık 2022 tarihinde gerçekleşen satın alma işlemi, alınan şirketin henüz faaliyette olmamasında dolayı "Varlık satın alımı" olarak değerlendirilmiş olup ilk olarak satın alım bedeli olan 477.000.000 TL, Gökliman'ın satın alım tarihindeki net aktif değeri olarak Gökliman'ın tanımlanabilir varlık ve yükümlülükleri arasında dağıtılarak muhasebeleşmiştir. Satın alım bedeli ile 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Gökliman'ın net aktif değeri arasındaki fark olan 134.887.216 TL, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelir (164.389.131 TL) ve ertelenmiş vergi gideri (29.501.915 TL) olarak muhasebeleşmiştir.

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

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

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI (Devamı)

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından 1.500.000 USD bedel ile devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur (31 Aralık 2022: %91,47).

Hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

<b>Akfen Karaköy</b>	
Toplam satın alma bedeli (A)	161.878.657
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.170.148.712
Satın alınan hisse oranı	%7,25
Satın alınan hisse değeri (B)	84.837.929
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	77.040.728

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

#### 31 Mart 2023:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	81.875.590	24.667.268	20.831.085	-	127.373.943
Satışların maliyeti	(2.659.018)	(628.034)	(2.825.933)	-	(6.112.985)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>79.216.572</b>	<b>24.039.234</b>	<b>18.005.152</b>	<b>-</b>	<b>121.260.958</b>
Genel yönetim giderleri	(6.460.483)	(776.412)	(2.110.507)	-	(9.347.402)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	344.924	288.962	1.636	-	635.522
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(188.177)	(106.570)	-	-	(294.747)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>72.912.836</b>	<b>23.445.214</b>	<b>15.896.281</b>	<b>-</b>	<b>112.254.331</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(2.981.538)	-	-	-	(2.981.538)
<b>FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>	<b>69.931.298</b>	<b>23.445.214</b>	<b>15.896.281</b>	<b>-</b>	<b>109.272.793</b>
Finansman gelirleri	2.007.756	17.203.824	461.624	-	19.673.204
Finansman giderleri	(217.636.901)	(20.892.713)	(13.059.245)	-	(251.588.859)
<b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR</b>	<b>(145.697.847)</b>	<b>19.756.325</b>	<b>3.298.660</b>	<b>-</b>	<b>(122.642.862)</b>
Vergi geliri/(gideri)	18.685.182	(4.577.191)	(1.485.883)	-	12.622.108
-Dönem vergi gideri	-	-	(921.859)	-	(921.859)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	18.685.182	(4.577.191)	(564.024)	-	13.543.967
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>	<b>(127.012.665)</b>	<b>15.179.134</b>	<b>1.812.777</b>	<b>-</b>	<b>(110.020.754)</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm Varlıkları	9.893.761.161	1.992.896.946	1.559.045.828	(1.386.921.902)	<b>12.058.782.033</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	3.543.530.111	509.838.780	643.772.470	(152.052.299)	<b>4.545.089.062</b>
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	32.913.093	-	-	-	<b>32.913.093</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	583.904	-	-	-	<b>583.904</b>

(\*) Yatırım ve stoklarla ilgili harcamaların 32.665.212 TL tutarındaki kısmı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alımına ilişkindir. Bağlı ortaklık ve iştirak hisse alımları ile ilgili yatırımlar hariçtir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

#### 31 Mart 2022:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	43.997.065	18.558.863	6.256.913	-	68.812.841
Satışların maliyeti	(1.609.704)	(331.633)	(1.895.448)	-	(3.836.785)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>42.387.361</b>	<b>18.227.230</b>	<b>4.361.465</b>	<b>-</b>	<b>64.976.056</b>
Genel yönetim giderleri	(3.002.160)	(353.220)	(1.118.599)	-	(4.473.979)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	115.257	-	3.068.649	-	3.183.906
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(80.603)	(8.792)	-	-	(89.395)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>39.419.855</b>	<b>17.865.218</b>	<b>6.311.515</b>	<b>-</b>	<b>63.596.588</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(148.906)	-	-	-	(148.906)
<b>FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ)</b>					
<b>ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>	<b>39.270.949</b>	<b>17.865.218</b>	<b>6.311.515</b>	<b>-</b>	<b>63.447.682</b>
Finansman gelirleri	62.243.071	35.419.625	302.144	(23)	97.964.817
Finansman giderleri	(143.569.039)	(34.196.935)	(8.250.277)	23	(186.016.228)
<b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR</b>	<b>(42.055.019)</b>	<b>19.087.908</b>	<b>(1.636.618)</b>	<b>-</b>	<b>(24.603.729)</b>
Vergi gideri	(3.218.084)	(4.487.724)	(646.573)	-	(8.352.381)
-Dönem vergi gideri	-	-	(62.416)	-	(62.416)
-Ertelenmiş vergi gideri	(3.218.084)	(4.487.724)	(584.157)	-	(8.289.965)
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>	<b>(45.273.103)</b>	<b>14.600.184</b>	<b>(2.283.191)</b>	<b>-</b>	<b>(32.956.110)</b>

#### 31 Aralık 2022

Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	9.963.383.559	1.992.743.601	1.673.473.148	(1.243.553.505)	<b>12.386.046.803</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	3.486.164.035	511.703.644	694.046.600	(157.414.712)	<b>4.534.499.567</b>

#### 31 Mart 2022

Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net	505.289	-	-	-	<b>505.289</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	561.789	-	-	-	<b>561.789</b>

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

31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara hesap döneminde Grup Hasılat'ının %68'i Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %19'i K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited şirketinden, %9'u Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan elde edilmektedir (31 Mart 2022: Accor S.A.: %58, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %27, KYK: %11).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

*İlişkili taraflardan ticari alacaklar (kısa vadeli):*

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. (“Akfen Turizm”) (*)	-	5.403.192
	-	<b>5.403.192</b>

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

*İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):*

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Akfen İnşaat (*)	22.621.761	4.629.930
Akfen Holding	-	1.518.150
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	221.746
	<b>22.621.761</b>	<b>6.369.826</b>

(\*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat’a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin 17.846.980 tutarındaki kısmı Şirket’in Yalıkavak projesi, 4.774.781 TL tutarındaki kısmı ise Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Bulvar Loft projesi).

*İlişkili taraflara ticari borçlar (uzun vadeli):*

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Akfen İnşaat (*)	4.644.511	4.844.815
	<b>4.644.511</b>	<b>4.844.815</b>

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

*İlişkili taraflara diğer borçlar (kısa vadeli):*

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	1.429.324
	-	<b>1.429.324</b>

*İlişkili taraflara diğer borçlar (uzun vadeli):*

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Akfen International BV (*)	783.663.787	759.701.501
	<b>783.663.787</b>	<b>759.701.501</b>

(\*) Grup’un ortaklarındadır. 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Akfen International BV’ye olan diğer borçlar bakiyesi, Grup’un Bodrum Yalıkavak’taki villa projesi ve Gökliman hisse alımı kapsamında aldığı uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır. Söz konusu borca faiz işletilmekte olup Akfen International’den 14 Eylül 2022 ve 29 Aralık 2022 tarihlerinde alınan uzun vadeli borçlar, borç alım tarihlerinden itibaren sırasıyla 3 yıl ve 5 yıl sonra birikmiş faiziyle birlikte defaten ödenecektir.

*İlişkili taraflara ilişkin peşin ödenmiş giderler*

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Akfen İnşaat (*)	-	17.348.018
	-	<b>17.348.018</b>

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

#### 5.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### a) Kira giderleri/ödemeleri

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	549.810	235.342
Akfen Holding	330.508	-
	<b>880.318</b>	<b>235.342</b>

##### b) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Akfen Turizm	-	147.682
Akfen Holding	-	1.006
	-	<b>148.688</b>

##### c) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Akfen International	5.464.771	-
	<b>5.464.771</b>	-

##### d) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	3.438.416	2.593.169
	<b>3.438.416</b>	<b>2.593.169</b>

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa	78.993	73.025
Bankalar	260.420.683	116.472.386
- Vadesiz mevduat	237.312.452	90.097.597
- Vadeli mevduat	23.108.231	26.374.789
Değer düşüklüğü	(7.533)	(3.851)
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>260.492.143</b>	<b>116.541.560</b>
Değer düşüklüğü	7.533	3.851
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>260.499.676</b>	<b>116.545.411</b>

#### Vadesiz mevduat

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Avro	236.346.432	89.042.581
ABD Doları	597.437	593.214
TL	338.215	455.545
Rus Rublesi	30.368	6.257
<b>Toplam vadesiz mevduat</b>	<b>237.312.452</b>	<b>90.097.597</b>

#### Vadeli mevduat

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

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Mart 2023
TL	Nisan 2023	%13,0	15.305.252
Ruble	Nisan 2023	%5,0 - %6,0	7.802.979
<b>Toplam</b>			<b>23.108.231</b>
Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2022
Ruble	Ocak 2023	%5,5 - %6,0	23.442.668
TL	Ocak 2023	%13,0 - %16,0	2.932.121
<b>Toplam</b>			<b>26.374.789</b>

#### Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

*Kısa vadeli finansal yatırımlar:*

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

31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 7 Finansal Borçlanmalar notunda belirtilen Grup'un Rusya projeleri ile ilgili yeniden yapılandırılan kredilerinin geri ödenmesinde kullanılmak üzere %5 faizle blokeli vadeli hesapta bulunan banka bakiyesinden oluşmaktadır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>292.591.275</b>	<b>271.671.251</b>
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	275.437.956	254.351.640
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	17.153.319	17.319.611
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>2.437.261.067</b>	<b>2.482.613.164</b>
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	2.381.779.665	2.426.145.123
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	55.481.402	56.468.041
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>2.729.852.342</b>	<b>2.754.284.415</b>

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerinin defter ve nominal değerlerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### 31 Mart 2023 Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	54.842.289	121.551.875	1.023.692.217	1.145.244.092
Avro (2)	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	32.278.544	88.500.498	585.556.190	674.056.688
Avro (3)	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	13.069.677	32.481.401	240.446.137	272.927.538
Ruble (4)	% 6,00	2.277.358.876	32.904.182	532.085.121	564.989.303
			<b>275.437.956</b>	<b>2.381.779.665</b>	<b>2.657.217.621</b>

#### Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	50.598.757	35.586.385	1.021.042.168	1.056.628.553
Avro (2)	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	29.997.824	36.141.446	590.288.116	626.429.562
Avro (3)	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	12.170.448	12.063.223	242.086.161	254.149.384
Ruble (4)	% 6,00	2.162.942.634	1.918.851	534.684.958	536.603.809
			<b>85.709.905</b>	<b>2.388.101.403</b>	<b>2.473.811.308</b>

#### 31 Aralık 2022 Defter değeri

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

#### Nominal değer

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

<sup>(\*)</sup> 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %2,449 (31 Aralık 2022: %1,543) olup 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 165.896.660 TL tutarında kreditedörden tahsilat yapılarak kapatılmıştır.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.

(2) Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 14 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

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

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri ve Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiş olup Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.

(3) Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup Rusya şirketlerindeki 9.500.000 Avro tutarındaki kredi Akfen GT'ye transfer edilmiş ve kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

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

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiş ve Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

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

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

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiş olup Akfen GT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir.
- Rusya şirketlerinin hisseleri ve işletme kira gelirleri kredi veren lehine rehn edilmiştir.
- Yeniden yapılandırma ile birlikte blokeli vadeli mevduatta sözkonusu kredilerin geri ödemesi için Rusya şirketlerinin hesabında yer alan tutar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 18.474.109 TL'dir (31 Mart 2023: Yoktur).
- Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredilerinin defter değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa	275.437.956	254.351.640
1 - 2 yıl	239.169.707	224.055.812
2 - 3 yıl	230.630.128	221.554.997
3 - 4 yıl	231.468.895	234.891.664
4 - 5 yıl	256.461.578	248.506.987
5 yıl ve üzeri	1.424.049.357	1.497.135.663
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>2.657.217.621</b>	<b>2.680.496.763</b>

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa	85.709.905	82.605.758
1 - 2 yıl	106.083.613	104.781.705
2 - 3 yıl	126.090.469	125.798.967
3 - 4 yıl	156.352.580	166.201.397
4 - 5 yıl	212.357.339	208.464.430
5 yıl ve üzeri	1.787.217.402	1.866.422.474
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>2.473.811.308</b>	<b>2.554.274.731</b>

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
<b>1 Ocak</b>	2.680.496.763	1.920.410.511
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(134.119.966)</i>	<i>(15.439.126)</i>
<i>Ödenen faiz</i>	<i>(45.263.749)</i>	<i>(32.459.845)</i>
<i>Tahakkuk</i>	<i>111.999.534</i>	<i>33.348.019</i>
<i>Kur farkı</i>	<i>86.149.972</i>	<i>167.300.284</i>
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	<i>(42.044.933)</i>	<i>4.156.121</i>
<b>31 Aralık</b>	<b>2.657.217.621</b>	<b>2.077.315.964</b>

### Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa	17.153.320	17.319.611
1 - 5 yıl	73.499.458	77.727.930
5 yıl ve üzeri	768.841.917	769.205.617
<i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i>	<i>(786.859.974)</i>	<i>(790.465.506)</i>
<b>Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları</b>	<b>72.634.721</b>	<b>73.787.652</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
<b>1 Ocak</b>	73.787.652	63.676.183
<i>Faiz gideri</i>	4.040.300	3.299.578
<i>Kur farkı gideri</i>	1.510.737	864.454
<i>Ödemeler</i>	(6.703.968)	(4.231.751)
<b>31 Aralık</b>	<b>72.634.721</b>	<b>63.608.464</b>

### 8. TÜREV ARAÇLAR

Grup, yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında ilerki tarihlerde gerçekleştirecek olduğu yabancı para satış tutarlarından kaynaklanan kur risklerine karşı aynı para biriminde borçlanarak bilanço üzerinde kur riskinden korunma sağlamaktadır.

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

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

Grup, kurmuş olduğu riskten korunma muhasebesi kapsamında %100 riskten korunma rasyosu ve %70 ila %130 arasında riskten korunma etkinliği sürdürmeye özen göstermekte olup, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla riskten korunma rasyosu %107 olarak, riskten korunma etkinliği ise %91 aralığı olarak hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: Riskten korunma rasyonu %108, riskten korunma etkinliği %90).

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	55.119.489	51.301.516
Uzun vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	342.209.772	328.823.921
	<b>397.329.261</b>	<b>380.125.437</b>

Riskten korunma muhasebesi kapsamında, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Grup'un kar veya zarar tablosunda finansman gelirleri altında 17.203.824 TL türev araçların gerçeğe uygun değer artışı muhasebeleşmiştir (31 Mart 2022: 35.419.625 TL) (Not 26).

Ayrıca, 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 165.896.660 TL tutarında krediteden tahsilat yapılarak kapatılmıştır. Faiz oranı takas işleminden kaynaklı türev varlıkların 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile söz konusu takas işleminden kaynaklı türev varlıkların 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile söz konusu takas işleminden kaynaklı türev varlıkların 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri arasında fark olan 35.716.037 TL, finansman giderleri altında türev araçların gerçeğe uygun değer azalışı kaleminde muhasebeleşmiştir (Not:27). Faiz oranı takas işlemi kapsamında, 31 Mart 2022 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Grup'un kar veya zarar tablosunda finansman gelirleri altında 60.251.824 TL türev araçların gerçeğe uygun değer artışı muhasebeleşmiştir (Not 26).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 8. TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla faiz oranı takas işleminden kaynaklanan varlıklar/(yükümlülükler) aşağıdaki gibidir (31 Mart 2023: Yoktur):

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar	-	201.612.697
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>201.612.697</b>

	31 Aralık 2022		
	Para birimi	Orjinal Sözleşme değeri	Yükümlülük
Türev varlıklar	Avro	74.769.828	201.612.697
<b>Toplam</b>			<b>201.612.697</b>

### 9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	-	5.403.192
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar <sup>(1)</sup>	106.724.236	120.817.625
	<b>106.724.236</b>	<b>126.220.817</b>

<sup>(1)</sup> 31 Mart 2023 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 80.453.124 TL (31 Aralık 2022: 97.540.850 TL), 20.614.730 TL (31 Aralık 2022: 18.183.688 TL) ve 4.812.301 TL (31 Aralık 2022: 4.531.674 TL) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den ve KKTC'deki Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited'ten otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

#### b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	22.621.761	6.369.826
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10.668.875	4.725.605
- Diğer gider tahakkukları	4.959.410	4.286.432
- Diğer ticari borçlar	5.709.465	439.173
	<b>33.290.636</b>	<b>11.095.431</b>

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	4.644.511	4.844.815
	<b>4.644.511</b>	<b>4.844.815</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden diğer alacaklar (*)	1.331.490	1.376.303
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5.573	5.573
	<b>1.337.063</b>	<b>1.381.876</b>

(\*) 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli vergi dairesinden diğer alacaklar Isparta Yurt projesi ile ilgili KDV alacaklarından oluşmaktadır.

#### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	227.693	227.693
Diğer alacaklar (*)	-	155.439.825
	<b>227.693</b>	<b>155.667.518</b>

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

#### c) Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	-	1.429.324
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	16.084.251	20.247.902
- Ödenecek vergi ve fonlar	15.630.018	20.152.188
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	290.439	95.714
- Diğer	163.794	-
	<b>16.084.251</b>	<b>21.677.226</b>

#### d) Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	783.663.787	759.701.501
	<b>783.663.787</b>	<b>759.701.501</b>

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	9.754.355.463	9.858.400.458
Arsalar	762.335.000	762.335.000
Arsa kullanım hakları	69.429.278	69.429.278
<b>Toplam</b>	<b>10.586.119.741</b>	<b>10.690.164.736</b>

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsalar

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	10.620.735.458	6.177.560.936
Girişler	189.521	495.221
Yabancı para çevrim farkları	(104.234.516)	10.356.983
<b>31 Mart</b>	<b>10.516.690.463</b>	<b>6.188.413.140</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

Gayrimenkul adı	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Merit Park Otel – KKTC Girne <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	1.973.754.000	31 Aralık 2022	1.973.754.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	1.680.845.501	31 Aralık 2022	1.680.810.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	1.181.640.000	31 Aralık 2022	1.181.640.000
Kıyıkışla Arsası <sup>(*)</sup>	14 Aralık 2022	762.335.000	14 Aralık 2022	762.335.000
Bodrum Loft <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	760.388.477	31 Aralık 2022	760.380.000
Ibis Otel Moskova <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	552.027.470	31 Aralık 2022	591.989.871
Novotel Trabzon <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	488.010.000	31 Aralık 2022	488.010.000
Isparta Yurt <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	371.130.000	31 Aralık 2022	371.130.000
Ibis Otel Tuzla <sup>(2)</sup>	31 Aralık 2022	363.314.000	31 Aralık 2022	363.314.000
Ibis Otel Kaliningrad <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	348.781.874	31 Aralık 2022	374.006.596
Kütahya Yurt <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	264.844.100	31 Aralık 2022	264.800.000
Ibis Otel Yaroslavl <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	256.935.632	31 Aralık 2022	275.535.729
Ibis Otel Esenyurt <sup>(2)</sup>	31 Aralık 2022	191.973.000	31 Aralık 2022	191.973.000
Ibis Otel Alsancak İzmir <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	191.552.800	31 Aralık 2022	191.475.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	189.680.000	31 Aralık 2022	189.680.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	183.400.000	31 Aralık 2022	183.400.000
Ibis Otel Samara <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	178.935.933	31 Aralık 2022	191.889.472
Ibis Otel Adana <sup>(2)</sup>	31 Aralık 2022	165.460.000	31 Aralık 2022	165.460.000
Ibis Otel Ankara Airport <sup>(2)</sup>	31 Aralık 2022	157.386.000	31 Aralık 2022	157.386.000
Ibis Otel Bursa <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	127.683.000	31 Aralık 2022	127.683.000
Samara Ofis <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	103.189.676	31 Aralık 2022	110.659.790
Ibis Otel Eskişehir <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2022	23.424.000	31 Aralık 2022	23.424.000
<b>Toplam</b>		<b>10.516.690.463</b>		<b>10.620.735.458</b>

<sup>(1)</sup> Grup'un kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

<sup>(2)</sup> Grup'un sahip olduğu arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

<sup>(\*)</sup> 29 Aralık 2022 tarihinde satın alınan Gökliman şirketine ait arsadır.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve arsaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2022 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve ekspertiz rapor tarihinden raporlama dönemine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 9.329.486.746 TL'dir (31 Aralık 2022: 8.758.528.897 TL).

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 6.349.369.753 TL'dir (31 Aralık 2022: 6.072.165.376 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerlendirme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %9,5-%11,5 aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %24, Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %12,93-%14,93 aralığında belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 30'de açıklanmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Arsa kullanım hakkı

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir. Grup'un kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmektedir.

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	69.429.278	63.005.611
Düzenlemeler	-	89.136
<b>31 Mart</b>	<b>69.429.278</b>	<b>63.094.747</b>

### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taahhütler	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	3.843	683.372	10.729.476	11.416.691
Alımlar	-	10.068	-	10.068
<b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2022</b>	<b>3.843</b>	<b>693.440</b>	<b>10.729.476</b>	<b>11.426.759</b>
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	3.843	706.102	10.216.896	10.926.841
Alımlar	-	58.360	-	58.360
<b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2023</b>	<b>3.843</b>	<b>764.462</b>	<b>10.216.896</b>	<b>10.985.201</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(3.816)	(318.378)	(6.983.886)	(7.306.080)
Dönem gideri	(24)	(22.884)	(534.699)	(557.607)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2022</b>	<b>(3.840)</b>	<b>(341.262)</b>	<b>(7.518.585)</b>	<b>(7.863.687)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(3.840)	(410.336)	(8.664.549)	(9.078.725)
Dönem gideri	(3)	(45.020)	(534.699)	(579.722)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2023</b>	<b>(3.843)</b>	<b>(455.356)</b>	<b>(9.199.248)</b>	<b>(9.658.447)</b>
<b>Net defter değeri</b>				
1 Ocak 2022	27	364.994	3.745.590	4.110.611
<b>31 Mart 2022</b>	<b>3</b>	<b>352.178</b>	<b>3.210.891</b>	<b>3.563.072</b>
1 Ocak 2023	3	295.766	1.552.347	1.848.116
<b>31 Mart 2023</b>	<b>-</b>	<b>309.106</b>	<b>1.017.648</b>	<b>1.326.754</b>

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. 31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlık amortisman giderlerinin 533.045 TL'si satışların maliyetinde, 46.677 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2022: 533.045 TL satışların maliyeti, 28.935 TL genel yönetim gideri).



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
<b>Maliyet değeri</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	157.536
<b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2022</b>	<b>157.536</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	157.536
<b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2023</b>	<b>157.536</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(74.695)
Dönem gideri	(4.182)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2022</b>	<b>(78.877)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(91.655)
Dönem gideri	(4.182)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2023</b>	<b>(95.837)</b>
<b>Net defter değeri</b>	
1 Ocak 2022	82.841
<b>31 Mart 2022</b>	<b>78.659</b>
1 Ocak 2023	65.881
<b>31 Mart 2023</b>	<b>61.699</b>

31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait 4.182 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2022: 4.182 TL).

### 14. STOKLAR

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	380.396.155	254.932
Girişler/(çıkışlar), net	32.665.212	(65.154)
<b>31 Mart</b>	<b>413.061.367</b>	<b>189.778</b>

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiştir. İlgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla stokların 412.770.900 TL tutarındaki kısmı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir (31 Aralık 2022: 380.075.379 TL, 31 Mart 2022: Yoktur). 31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara hesap döneminde stoklara giriş tutarınının 32.695.521 TL'si Yalıkavak projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır (31 Mart 2022: Yoktur)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

### 15. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 yatırıma katkı oranında yatırım teşviki bulunmaktadır. Bu kapsamda Grup, söz konusu vergi avantajını, finansal tablolarda ertelenmiş vergi aktifi olarak muhasebeleştirmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 16 (31 Aralık 2022: 16) olup Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir.

### 17. TAAHHÜTLER

#### 17.1. Grup tarafından verilen TRİ’ler

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ’ler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	6.166.799.809	5.908.387.557
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	2.175.182.844	2.227.040.643
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>8.341.982.653</b>	<b>8.135.428.200</b>

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup’un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 283.052.185 Avro ve 775.723 ABD Doları’dır (31 Aralık 2022: 283.052.185 Avro ve 775.223 ABD Doları). 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Grup’un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 88.864.612 Avro’dur (31 Aralık 2022: 95.958.192 Avro).

Rusya’daki projelere (Ibis Otel Samara, Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Kaliningrad) istinaden Credit Europe’dan kullanılan her bir proje için kullanılan krediler kapsamında Akfen GT ve Cüneyt Baltaoğlu’na ait sırasıyla %97,8 ve %2,2 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Akfen GYO’nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ’lerden oluşmaktadır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup’un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin 29.997.824 Avro ve 9.836.149 Avro (31 Aralık 2022: 31.574.482 Avro ve 12.338.962 Avro) tutarındaki kısmı Akfen GYO’nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve Severny şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 319.467.593 TL’si (31 Aralık 2022: 310.678.790 TL) Akfen GT’nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 12.170.448 Avro (31 Aralık 2022: 12.790.870 Avro) ve 15.860.190 Avro (31 Aralık 2022: 18.253.878 Avro) tutarındaki kısımları Akfen GT’nin sırasıyla Akfen Karaköy ve Rusya şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Avro (31 Aralık 2022: 21.000.000 Avro) tutarındaki kısmı Akfen Karaköy’ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup’un vermiş olduğu TRİ’ler, Grup’un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 17.2. Kiracı olarak Grup

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup’un, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1’i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Söz konusu Hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirket’in Kültür ve Turizm Bakanlığı’na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22 Aralık 2018’den itibaren 49 yıla uzatılmıştır. COVID 19 salgını nedeniyle Mayıs 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılı hasılatı üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı ve Kasım 2021 de ödenecek irtifak hakkı 30 Kasım 2022 tarihine kadar ötelenmiştir.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü’nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5’inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü’nde şerh edilmiştir.
- Grup, İstanbul’da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan ve kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli olarak imzalanan kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 17.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

- Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.
- Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı Bodrum Loft Otel için, 1 Aralık 2013 tarihinde Maliye Hazinesi ile Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü mahallesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip, 5 yıldızlı tatil köyü ve üniteler inşa ettirmek amacıyla kira süresi 1 Ekim 2012 tarihinden 1 Ekim 2061 tarihine kadar 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken üst hakkı bedeli ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki hasılat payı bedelinden oluşmaktadır. Bu kiralama sözleşmesi 6 Mart 2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21 Aralık 2067 tarihine kadar uzatmıştır. COVID 19 salgını nedeniyle Mayıs 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılı hasılatı üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı 30 Kasım 2022 tarihine, 25 Aralık 2021 tarihinde ödenecek olan tahsis bedeli 3.taksiti 30 Kasım 2022 tarihine kadar ötelenmiştir.
- Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı, Isparta İli, İstiklal Mahallesi 9 ada, 112 parselde bulunan taşınmazın Isparta Şehir Hastanesine ait olan 178.651,12 m2 lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m2 kapalı alanı olan öğrenci yurdu, sosyal yaşam merkezi ile otopark yapılmak üzere Isparta Şehir Hastanesi ile 25 Aralık 2020 tarihinde bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama süresi 1 Temmuz 2042 tarihine kadardır.
- Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı, üst hakkı Dumlupınar Üniversitesi'nde bulunan Kütahya ili, Merkez Cıvli mahallesi 25.I.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m2 lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m2 kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m2 Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22 Temmuz 2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16 Aralık 2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıl olup, kira tutarı, Dumlupınar Üniversitesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup'un 29 Mart 2021 itibarıyla portföyüne kattığı TCDD ile İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Hasanpaşa Mahallesi Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere Taşınmaz Kira Yönetmeliği çerçevesinde 5 Temmuz 2018 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır.

#### 17.3. Kiraya veren olarak Grup

Grup'un verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Grup'un elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 7'de gösterilmiştir.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 17.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 1 Nisan 2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yılsonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Grup, inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dâhil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Grup ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir. Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait düzenleme sözleşmesine göre kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

- Ibis Otel Zeytinburnu, Ibis Otel Eskişehir, Ibis Otel Kayseri, Ibis Otel Gaziantep, Ibis Otel Bursa, Ibis Otel Adana, Ibis Otel Esenyurt ve Ibis Otel Alsancak İzmir'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel Zeytinburnu, Novotel Trabzon, Novotel Kayseri ve Novotel Gaziantep'te cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'de cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ibis Otel Ankara Airport'ta cironun %18'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ibis Otel Tuzla'da cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

AGOP= GOP (Gross Operating Profit – Brüt Faaliyet karı) - Accor ücreti - FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi. Mevcut durumda Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı 2016 yılı itibarıyla %72,5'a çıkmıştır.

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

Grup, kiralayıcı sıfatıyla ACCOR S.A. ile Rusya'daki oteller için imzalamış olduğu kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 17.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. AGOP'un %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Severnyi aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %75'i olarak belirlenecektir. Accor'un on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.  
18 Mart 2021 tarihinde imzalanan yeni sözleşme ile 1 Ocak 2021'den itibaren Accor tarafından işletilen 19 otelin kira sözleşmeleri, kira gelirinin otellerinin operasyonel faaliyet karınının (AGOP) %95'i olacak şekilde revize edilmiştir. Grup, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye ve Rusya'daki oteller için imzalanmış olan kiralama sözleşmelerine ek olarak imzaladığı faaliyet kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:
- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralınmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. 8.,9. ve 10. Yıllarda her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir. 10. Yılının sonunda taraflar yeni kira tutarı ile ilgili görüşecekler, mutabakat sağlanamaması durumunda ise yeni kira tutarı, bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/caf e ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralalanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 1.205 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile 30 Eylül 2025 tarihine kadar, 1.246 metrekarelik bölüm 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Ekim 2022 tarihinde imzalanan sözleşme ile AVİTO şirketine 30.09.2025 tarihine kadar kiralananmıştır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkanın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkanın çiçekçi dükkanı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet dükkan (5 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018, 31 Ocak 2019 ve 1 Temmuz 2020 tarihlerinde kiraya verilmiştir.
- Kütahya Yurt'ta yer alan bir ticari alan Ekim 2019 tarihinde imzalanan sözleşme ile 4 yıl süre ile, bir ticari alan da Aralık 2021 tarihinde imzalanan sözleşme ile 2 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	830.820	846.659
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	969.167	904.247
	<b>1.799.987</b>	<b>1.750.906</b>

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 19.983 TL/yıl ve 15.371 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardına uygun olarak Grup’un yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Grup, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19’a uygun olarak “Öngörülen Birim Kredi Yöntemi”ni kullanarak, Grup’un geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Net iskonto oranı	%2,06	%2,06
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100,00

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.983 TL tavan tutarı (31 Mart 2022: 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.849 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının bugünkü net değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	904.247	359.111
Hizmet maliyeti	72.986	8.629
Faiz maliyeti	20.346	18.853
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(28.412)	7.690
<b>31 Mart</b>	<b>969.167</b>	<b>394.283</b>

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	846.659	446.604
Cari yıldaki artış	128.040	389.139
Dönem içinde ödenen	(143.879)	(147.897)
<b>31 Mart</b>	<b>830.820</b>	<b>687.846</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 19. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

#### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 5)	-	17.348.018
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	10.250.096	6.168.839
- Gelecek aylara ait giderler <sup>(1)</sup>	6.354.936	2.070.401
- Sipariş avansları	3.798.376	3.914.265
- İş avansları	96.784	184.173
	<b>10.250.096</b>	<b>23.516.857</b>

#### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler <sup>(1)</sup>	9.384.440	9.938.947
	<b>9.384.440</b>	<b>9.938.947</b>

<sup>(1)</sup> 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 6.567.428 TL'si (31 Aralık 2022: 6.612.988 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için ödenen peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlar olup kalan tutarın önemli bir kısmı Grup'a ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden oluşmaktadır.

#### c) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Otel kira gelirleri <sup>(*)</sup>	8.554.110	-
Yurt gelirleri	1.568.700	1.582.950
Diğer <sup>(**)</sup>	1.438.193	1.542.306
	<b>11.561.003</b>	<b>3.125.256</b>

<sup>(\*)</sup> İlgili tutarın tamamı Grup'un KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Merit Kıbrıs Turizm Limited'e kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira gelirinden oluşmaktadır.

<sup>(\*\*)</sup> 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin tamamı, Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır.

### 20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle 31 Mart 2021 tarihinde satın almıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Fıratcan Turizm'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net varlık bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Toplam Varlıklar	1.088.328.530	1.080.846.469
Toplam Yükümlülükler	626.297.689	612.969.475
Net Varlıklar	462.030.841	467.876.994
Net Varlıklar (Grup payı)	<b>235.635.729</b>	<b>238.617.267</b>

Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payının 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	238.617.267	63.835.012
Grup payına düşen net dönem zararı	(2.981.538)	(148.906)
<b>31 Mart</b>	<b>235.635.729</b>	<b>63.686.106</b>



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Fıratcan Turizm'e ait 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### Özet bilanço bilgileri:

Fıratcan Turizm	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	1.692.723	834.782
Diğer dönen varlıklar	48.164.197	73.527.774
Diğer Alacaklar	141.583.758	221.223.521
Finansal yatırımlar	25.351.388	33.111.573
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	835.261.424	732.783.020
Diğer duran varlıklar	36.275.040	19.365.799
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.088.328.530</b>	<b>1.080.846.469</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	34.358.559	33.588.277
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9.034.349	6.429.887
Uzun vadeli borçlanmalar	469.700.244	458.347.991
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	113.204.537	114.603.320
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>626.297.689</b>	<b>612.969.475</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>462.030.841</b>	<b>467.876.994</b>

#### Özet gelir tablosu bilgileri:

Fıratcan Turizm	1 Ocak – 31 Mar 2023	1 Ocak – 31 Mar 2022
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti (-)	-	(109.901)
<b>BRÜT ZARAR</b>	-	<b>(109.901)</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(55.363)	(419.575)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	7.500	1.338.541
<b>ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI</b>	<b>(47.863)</b>	<b>809.065</b>
Yatırım faaliyetlerinde gelirler	-	1.191.737
Finansman giderleri, net (-)	(7.197.076)	(3.376.745)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>	<b>(7.244.939)</b>	<b>(1.375.943)</b>
Dönem vergi geliri	1.398.786	1.083.970
- Ertelenmiş vergi geliri	1.398.786	1.083.970
<b>DÖNEM ZARARI</b>	<b>(5.846.153)</b>	<b>(291.973)</b>

Fıratcan Turizm, 1 Kasım 2021 tarihinde Demir-Halk Bank (Nederland) N.V.'den 25.000.000 ABD Doları tutarında proje kredisi kullanmıştır. Söz konusu kredinin faiz oranı %7, vadesi 5 yıl olup anapara vade sonunda ödenecektir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin 1.323.611 ABD Doları karşılığı 25.351.388 TL (31 Aralık 2022: 1.770.833 ABD Doları karşılığı 33.111.573 TL) tutarındaki kısmı kredi sözleşmesine göre, kredinin ilk 2 yılına ait faiz ödemeleri için bloke hesapta tutulmaktadır.

Fıratcan Turizm'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla farklı hazırlanan değerlendirme raporlarında kullanılan TL iskonto oranı %24 olarak belirlenmiştir. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde meydana gelen artış, Fıratcan Turizm'in kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı altında muhasebeleşmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 21. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

#### a) Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergi ve fonlar	11.619.904	14.786.995
Devreden KDV	241.958	255.444
	<b>11.861.862</b>	<b>15.042.439</b>

#### b) Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	3.474.462	3.309.880
Diğer	50.000	-
	<b>3.524.462</b>	<b>3.309.880</b>

### 22. ÖZKAYNAKLAR

#### 22.1. Ödenmiş sermaye

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Mart 2023	(%)	31 Aralık 2022
Halka açık <sup>(1)</sup>	44,54	578.990.402	44,54	578.990.402
Hamdi Akın	30,55	397.127.739	30,55	397.127.739
Akfen Holding	13,94	181.238.585	13,94	181.238.585
Akfen International BV	10,96	142.479.136	10,96	142.479.136
Akfen Turizm	<0,001	164.130	<0,001	164.130
Akfen İnşaat	<0,001	8	<0,001	8
<b>Toplam</b>		<b>1.300.000.000</b>		<b>1.300.000.000</b>
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>1.300.317.344</b>		<b>1.300.317.344</b>

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

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

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

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL arttırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Bununla birlikte; Şirket'in 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL arttırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 1.300.000.000 adet (31 Aralık 2022: 1 TL 1.300.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 22.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

Şirket'in 14 Aralık 2021 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında karara bağlanan, 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 6.500.000.000 TL'ye artırılmasına yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu onayı 30 Aralık 2021 tarihinde alınmış olup söz konusu sermaye tavanı artırımı ile ilgili 27 Ocak 2022 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 1 Şubat 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

#### 22.2. Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen GT'nin hisselerinin tamamını ve 2009 yılında Rusya'daki şirketlerin hisselerinin %50'sini nominal bedelle devralmıştır. Şirketler, Akfen GYO ile faaliyetlerine başladığı tarihten itibaren ortak kontrol altında olduğundan, bilgi transferi ve yapısı göz önünde bulundurularak Akfen GYO'nun faaliyetlerinin bir parçası olarak kabul edilmiştir. Ortak kontrol altındaki bu bağlı ortaklık, defter değeri ile finansal tablolara kaydedilmiştir. Ortak kontrol altında işletme satın almalarında, hisse senetleri grubun bir şirketinden diğerine geçtiğinden, bağımsız üçüncü kişiler satın almaya taraf olmadığından ve özellikle satın alma fiyatı piyasa değerine göre belirlenmediğinden bu birleşme maliyet yöntemiyle ile kayıtlara alınmıştır. Net varlık değerinin, satın alma fiyatını aşan kısmı özsermaye içerisinde ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi kaleminde gösterilmiştir.

#### 22.3. Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, Volgastrokom ve Severnyi'nin varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

#### 22.4 Pay İhraç Primleri

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

#### 22.5 Yasal yedekler

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 4.147 TL'dir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

TMS/TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerdeki enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklardan ödenmiş sermayeden kaynaklanan fark sermaye düzeltmesi farkları kaleminde, hisse senetleri ihraç primi ile kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerde takip edilen yasal yedekler ve özel yedeklerden kaynaklanan farklar geçmiş yıllar karlarında gösterilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise TMS/TFRS çerçevesinde değerlendirilen tutarlar üzerinden gösterilmiştir.

#### 22.6 Diğer özkaynak payları

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından 1.500.000 USD bedel ile devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur (31 Aralık 2022: %91,47). Bunun sonucunda 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla toplam satın alma bedeli 161.878.657 TL ve alınan hisse değeri 84.837.929 TL arasındaki fark olan (77.040.728) TL diğer özkaynak payları hesabında muhasebeleşmiştir (Not 3).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Kira gelirleri	115.005.368	60.826.716
Yurt gelirleri	12.009.133	7.787.793
Diğer	359.442	198.332
<b>Toplam hasılat</b>	<b>127.373.943</b>	<b>68.812.841</b>
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.683.209)	(1.728.678)
Sigorta giderleri	(1.514.522)	(755.333)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(744.391)	(464.365)
Amortisman giderleri	(533.045)	(533.045)
Diğer	(637.818)	(355.364)
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>(6.112.985)</b>	<b>(3.836.785)</b>

#### 24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Personel giderleri	5.218.388	3.436.539
Bağış ve yardımlar (*)	1.698.385	-
Danışmanlık giderleri	1.289.602	566.355
Operasyonel kiralama giderleri	436.120	43.394
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	210.129	106.236
Seyahat ve temsil giderleri	126.961	98.961
Vergi, resim ve harç giderleri	89.741	34.362
Amortisman giderleri	46.677	24.562
Reklam giderleri	35.000	2.335
İtfa payı giderleri	4.182	4.182
Diğer	192.217	157.053
<b>Toplam</b>	<b>9.347.402</b>	<b>4.473.979</b>

(\*) Yardım ve bağışların 1.678.500 TL'si dönem içerisinde yapılan deprem bağışlarından oluşmaktadır (31 Mart 2022: Yoktur).

#### Personel giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Maaşlar ve ücretler	4.316.085	2.676.938
SSK işveren payı	634.968	300.963
Kıdem tazminatı gideri	64.920	35.172
Diğer	202.415	423.466
<b>Toplam</b>	<b>5.218.388</b>	<b>3.436.539</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Kur farkı geliri	39.843	-
Diğer (*)	595.679	3.183.906
<b>Toplam</b>	<b>635.522</b>	<b>3.183.906</b>

(\*) 31 Mart 2023 tarihine sona eren ara hesap dönemine ait diğer gelirlerin 280.297 TL tutarındaki kısmı Grup'un Akfen GT'deki, 288.962 TL tutarındaki kısmı ise Grup'un Kıbrıs'taki konusu kalmayan karşılık gelirlerinden oluşmaktadır. (31 Mart 2022 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait diğer gelirlerin 2.964.505 TL tutarındaki kısmı Grup'un Rusya projeleriyle ilgili elde ettiği diğer gelirlerden oluşmaktadır).

##### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Kur farkı giderleri	42.503	44.307
Değer düşüklüğü	816	36.296
Diğer	251.428	8.792
<b>Toplam</b>	<b>294.747</b>	<b>89.395</b>

#### 26. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (Not 8)	17.203.824	95.671.449
Faiz gelirleri	2.469.380	2.293.368
<b>Toplam</b>	<b>19.673.204</b>	<b>97.964.817</b>

#### 27. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Faiz giderleri	123.135.301	36.035.789
Kur farkı gideri	92.488.957	149.811.233
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (Not 8)	35.716.037	-
Diğer	248.564	169.206
<b>Toplam</b>	<b>251.588.859</b>	<b>186.016.228</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un Türkiye'de mukim bağlı ortaklıkları için kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca %20 olan kurumlar vergisi oranı 2022 yılı kurum kazançları için %23 olarak uygulanmıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının KKTC'deki ve Rusya'daki vergi oranları sırasıyla %23,5 ve %20'dir.

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait vergi geliri/(giderinin) bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Dönem vergi gideri	(921.859)	(62.416)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	13.543.967	(8.289.965)
<b>Toplam</b>	<b>12.622.108</b>	<b>(8.352.381)</b>

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 31 Mart 2023	(%)	1 Ocak - 31 Mart 2022
<b>Vergi öncesi zarar</b>		<b>(122.642.862)</b>		<b>(24.603.729)</b>
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi geliri	(20)	24.528.572	(23)	5.658.858
Vergiden muaf giderler <sup>(1)</sup>		(16.578.717)		(3.633.983)
Kanunen kabul edilmeyen giderler		(1.593.017)		(4.949.954)
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratılmayan vergi zararı		(2.688)		(4.833.553)
Özkaynak metoduyla değerlendirilen yatırımların zararlarındaki payların etkisi		(596.308)		(34.249)
Yasal vergi oranındaki değişiklikler		-		(417.172)
Önceki dönemlerde üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratılmayan vergi zararlarının kullanımı		7.473.880		-
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi		(609.614)		(142.328)
<b>Vergi geliri</b>		<b>12.622.108</b>		<b>(8.352.381)</b>

<sup>(1)</sup> Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(954.897.506)	(467.060.872)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	13.543.967	(8.289.965)
Yabancı para çevrim etkisi	(1.393.519)	(38.388)
<b>31 Mart tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net</b>	<b>(942.747.058)</b>	<b>(475.389.225)</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

#### Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Yatırım teşviği <sup>(1)</sup>	7.664.142	7.664.142	-	-	7.664.142	7.664.142
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(928.131.673)	(927.132.281)	(928.131.673)	(927.132.281)
Birikmiş zararlar	60.308.911	67.549.346	-	-	60.308.911	67.549.346
Türev varlıklar	-	-	(93.372.377)	(107.437.394)	(93.372.377)	(107.437.394)
Diğer	10.783.939	4.458.681	-	-	10.783.939	4.458.681
<b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>78.756.992</b>	<b>79.672.169</b>	<b>(1.021.504.050)</b>	<b>(1.034.569.675)</b>	<b>(942.747.058)</b>	<b>(954.897.506)</b>
Netleştirme	(57.311.505)	(56.549.658)	57.311.505	56.549.658	-	-
<b>Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>21.445.487</b>	<b>23.122.511</b>	<b>(964.192.545)</b>	<b>(978.020.017)</b>	<b>(942.747.058)</b>	<b>(954.897.506)</b>

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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
2025	18.445.943	41.242.633
2026	123.333.836	127.422.121
2027	35.514.032	35.462.611
Vadesiz (*)	106.950.385	115.612.558
<b>Toplam</b>	<b>284.244.196</b>	<b>319.739.923</b>

(\*) Rusya'da mukim şirketlere ait geçmiş yıl zararlarının ilgili ülke mevzuatına göre vadesi bulunmamaktadır.

### 29. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç/(kayıp) tutarı, dönem karının/(zararının), Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kayıp, 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>		
Dönem başı	1.300.000.000	1.300.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	-	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>1.300.000.000</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	1.300.000.000	1.300.000.000
Dönem zararı	(109.954.610)	(31.748.890)
Hisse başına kayıp (Tam TL)	(0,08)	(0,02)
Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL)	(0,08)	(0,02)

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

### 30. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

#### **Finansal araçlar**

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

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

#### Finansal varlıklar

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

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

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

#### Finansal yükümlülükler

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

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Mart 2023	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	260.492.143	-	260.492.143	260.492.143	6
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	106.724.236	-	106.724.236	106.724.236	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.564.756	-	1.564.756	1.564.756	10
Türev araçlar	397.329.261	-	397.329.261	397.329.261	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	2.729.852.342	2.729.852.342	2.729.852.342	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	27.266.272	27.266.272	27.266.272	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	10.668.875	10.668.875	10.668.875	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	16.084.251	16.084.251	16.084.251	10
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	783.663.787	783.663.787	783.663.787	10
<b>31 Aralık 2022</b>					
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	116.541.560	-	116.541.560	116.541.560	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5.403.192	-	5.403.192	5.403.192	9
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	120.817.625	-	120.817.625	120.817.625	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	157.049.394	-	157.049.394	157.049.394	10
Türev araçlar	581.738.134	-	581.738.134	581.738.134	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	2.754.284.415	2.754.284.415	2.754.284.415	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	11.214.641	11.214.641	11.214.641	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	4.725.605	4.725.605	4.725.605	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	761.130.825	761.130.825	761.130.825	10
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	20.247.902	20.247.902	20.247.902	10

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 11). 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili dönemlere ait yatırımlar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını da içermektedir.

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

31 Mart 2023	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	9.754.355.463
Arsalar	-	762.335.000	-

  

31 Aralık 2022	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	9.858.400.458
Arsalar	-	762.335.000	-

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2022
				* Oda ücreti (günlük) – Avro	61
				* Villa ücreti (günlük) – Avro	730
<b>Otel</b> Seviye 3	<b>9.015.191.687</b>	9.111.810.668	İndirgenmiş nakit akış	* Doluluk oranı (*)	%75
<b>Yurt</b> Seviye 3	<b>635.974.100</b>	635.930.000	İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232
<b>Ofis</b> Seviye 3	<b>103.189.676</b>	110.659.790	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan / m2 * Doluluk oranı	4.637 %97
<b>Arsa</b> Seviye 2	<b>762.335.000</b>	762.335.000	Emsal Karşılaştırma	- -	- -

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### **İndirgenmiş nakit akışları (İNA)**

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

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

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

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

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

31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
<b>Otel</b>			
İskonto oranı	%0,5	(334.277.269)	359.743.772
Oda ücreti	1 Avro	106.425.119	(106.583.978)
Doluluk oranı	%1	99.470.791	(99.330.627)
<b>Ofis</b>			
İskonto oranı	%0,5	(1.306.622)	1.324.099
Doluluk oranı	%1	1.319.062	(1.326.584)
<b>Yurt</b>			
İskonto oranı	%0,5	(18.773.310)	19.736.690
<b>Bodrum Loft</b>			
İskonto oranı	%0,5	(40.866.545)	45.252.223
Oda Ücreti	%10	76.151.318	(75.951.969)
Doluluk oranı	%1	7.973.960	(7.774.611)

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### (i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### (ii) *Kredi riski*

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

Grup’un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Grup’un müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Grup gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir ve Grup şirketlerinin coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu başlıca Türkiye ve Rusya’dır.

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır (Not 4).

#### (iii) *Piyasa riski*

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

#### *Döviz kur riski*

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Grup’un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

#### *Faiz oranı riski*

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

#### (iv) *Likidite riski*

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Grup şirketleri, güncel ve olası ihtiyaçlarını fonlayabilme riskini yeterli sayıda kredi alınabilecek kuruluşun mevcudiyetiyle azaltmaktadır. Grup şirketleri likidite riskini minimize etmek amacıyla yeterli derecede nakit ve uygun kredi limiti tutmaktadır.

#### (v) Operasyonel risk

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Sermaye risk yönetimi

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

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

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Toplam yükümlülükler	4.545.089.062	4.534.499.567
Hazır değerler (*)	(260.492.143)	(135.015.669)
Net yükümlülük	4.284.596.919	4.399.483.898
Özkaynaklar	7.513.692.971	7.851.547.236
<b>Toplam kaynak</b>	<b>11.798.289.890</b>	<b>12.251.031.134</b>
<b>Net yükümlülük/toplam kaynak oranı</b>	<b>%36</b>	<b>%36</b>

(\*) 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu kısa vadeli finansal yatırımları da içermektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 31.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>31 Mart 2023</b>						
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	<b>106.724.236</b>	-	<b>1.564.756</b>	<b>260.413.150</b>	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	106.724.236	-	1.564.756	260.413.150	-
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	180.326	-	-	7.533	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(180.326)	-	-	(7.533)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar (**)	-	204.544.585	-	-	-	-

(\*) Konsolide mali tablolarda yer alan finansal yatırımları da içermektedir.

(\*\*) Grup'un Merit Park Otel işletmecisinden aldığı 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 9.812.645 Avro tutarındaki teminat çeklerinin TL karşılığıdır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

31 Aralık 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>5.403.192</b>	<b>120.817.625</b>	<b>-</b>	<b>157.049.394</b>	<b>134.942.644</b>	<b>-</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	5.403.192	120.817.625	-	157.049.394	134.942.644	-
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	209.317	-	280.296	3.851	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(209.317)	-	(280.296)	(3.851)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar	-	189.381.550	-	-	-	-

(\*) Konsolide mali tablolarda yer alan finansal yatırımları da içermektedir.

(\*\*) Grup'un Merit Park Otel işletmecisinden aldığı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 9.500.000 Avro tutarındaki teminat çekinin TL karşılığıdır.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 31.2. Likidite riski

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

#### 31 Mart 2023:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	2.729.852.342	4.665.630.547	131.207.782	235.448.665	1.475.066.138	2.823.907.962
Ticari borçlar	37.935.147	37.935.147	33.290.636	--	2.580.284	2.064.227
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	799.748.038	799.748.038	16.084.251	--	783.663.787	-

#### 31 Aralık 2022:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	2.754.284.415	4.707.739.158	120.980.948	218.188.623	1.446.144.869	2.922.424.718
Ticari borçlar	15.940.246	15.940.246	11.095.431	-	2.691.564	2.153.251
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	781.378.727	781.378.727	21.677.226	-	759.701.501	-

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 31.3. Piyasa riski açıklamaları

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

31 Mart 2023		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	23.498.318	-	231.337	-	75.279.596
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	237.013.038	31.843	11.339.492	45	122.406
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	5.978.249	-	-	-	24.097.125
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>266.489.605</b>	<b>31.843</b>	<b>11.570.829</b>	<b>45</b>	<b>99.499.127</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>266.489.605</b>	<b>31.843</b>	<b>11.570.829</b>	<b>45</b>	<b>99.499.127</b>
10	Ticari borçlar	4.825.978	250	230.383	-	41.159
11	Finansal yükümlülükler	183.744.900	124.998	7.108.453	-	132.630.176
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	3.935.975	-	-	-	15.865.126
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>192.506.853</b>	<b>125.248</b>	<b>7.338.836</b>	<b>-</b>	<b>148.536.461</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.800.048.076	1.146.942	59.665.063	-	2.144.728.700
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	783.663.787	40.841.774	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>2.583.711.863</b>	<b>41.988.716</b>	<b>59.665.063</b>	<b>-</b>	<b>2.144.728.700</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>2.776.218.716</b>	<b>42.113.964</b>	<b>67.003.899</b>	<b>-</b>	<b>2.293.265.161</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(2.509.729.111)</b>	<b>(42.082.121)</b>	<b>(55.433.070)</b>	<b>45</b>	<b>(2.193.766.034)</b>
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(1.728.107.598)</b>	<b>(1.240.347)</b>	<b>(55.433.070)</b>	<b>45</b>	<b>(2.201.998.033)</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 31.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

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

31 Aralık 2022		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	23.207.774	-	227.324	-	70.197.831
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	108.153.557	32.374	4.467.885	45	69.462.150
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	5.978.249	-	-	-	22.470.444
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>137.339.580</b>	<b>32.374</b>	<b>4.695.209</b>	<b>45</b>	<b>162.130.425</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	201.612.697	-	10.113.554	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	173.068.144	-	8.681.666	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>374.680.841</b>	<b>-</b>	<b>18.795.220</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>512.020.421</b>	<b>32.374</b>	<b>23.490.429</b>	<b>45</b>	<b>162.130.425</b>
10	Ticari borçlar	139.560	775	5.750	-	38.381
11	Finansal yükümlülükler	166.651.025	140.314	6.484.453	-	129.761.446
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	3.935.975	-	-	-	14.794.148
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>170.726.560</b>	<b>141.089</b>	<b>6.490.203</b>	<b>-</b>	<b>144.593.975</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.871.197.147	1.165.645	62.003.971	-	2.296.916.670
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	759.701.501	40.556.348	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>2.630.898.648</b>	<b>41.721.993</b>	<b>62.003.971</b>	<b>-</b>	<b>2.296.916.670</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>2.801.625.208</b>	<b>41.863.082</b>	<b>68.494.174</b>	<b>-</b>	<b>2.441.510.645</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(2.289.604.787)</b>	<b>(41.830.708)</b>	<b>(45.003.745)</b>	<b>45</b>	<b>(2.279.380.220)</b>
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(1.705.013.704)</b>	<b>(1.274.360)</b>	<b>(53.685.411)</b>	<b>45</b>	<b>(2.287.056.516)</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 31.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

##### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Mart 2023:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(161.492.885)	161.492.885	(161.492.885)	161.492.885
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(161.492.885)</b>	<b>161.492.885</b>	<b>(161.492.885)</b>	<b>161.492.885</b>
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(231.602.998)	231.602.998	(231.602.998)	231.602.998
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(231.602.998)</b>	<b>231.602.998</b>	<b>(231.602.998)</b>	<b>231.602.998</b>
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	213	(213)	(108.849.943)	108.849.943
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>213</b>	<b>(213)</b>	<b>(108.849.943)</b>	<b>108.849.943</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(393.095.670)</b>	<b>393.095.670</b>	<b>(501.945.826)</b>	<b>501.945.826</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 31.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2022:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(156.714.783)	156.714.783	(156.714.783)	156.714.783
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(156.714.783)</b>	<b>156.714.783</b>	<b>(156.714.783)</b>	<b>156.714.783</b>
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(179.920.819)	179.920.819	(179.920.819)	179.920.819
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(179.920.819)</b>	<b>179.920.819</b>	<b>(179.920.819)</b>	<b>179.920.819</b>
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	202	(202)	(121.285.159)	121.285.159
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>202</b>	<b>(202)</b>	<b>(121.285.159)</b>	<b>121.285.159</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(336.635.400)</b>	<b>336.635.400</b>	<b>(457.920.761)</b>	<b>457.920.761</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	23.108.231	44.848.898
Finansal yükümlülükler	564.989.303	2.171.776.657
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal yükümlülükler	2.092.228.318	508.720.106

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

Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmaktadır. 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır (Not 8). 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için %77, Akfen Karaköy için %75 olmuştur. Faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde kapatılmıştır.

#### Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

Grup'un konsolide finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Mart 2023	(0,01%) 0,01%	947.018 (947.018)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2022	(0,01%) 0,01%	227.107 (227.107)

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 32. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Yönetim Kurulu, 24 Nisan 2023 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketlerini gözeterek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla pay geri alımı yapılabilmesine karar vermiştir. Karara göre söz konusu geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılacak azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 65.000.000 TL'dir (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %5'i). İlgili yönetim kurulu kararı ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak, genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulacaktır. Söz konusu hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 27 Nisan 2023 tarihinden başlayarak 11.102.626 TL karşılığı 3.300.000 adet hisse geri alımı gerçekleştirmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC' de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilecek, sözleşme'de yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde 70.000.000 USD+Değişken hisse bedeli ile alıcıya devredilecektir.

Akfen Turizm varlıkları arasında yer alan Uludağ Otel'in gerekli izinlerin tamamlanmasına müteakiben devralınmasına karar verilmiştir.

3 Nisan 2023 tarihinde 50.000 TL sermayeli Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ünvanıyla %100 sahibi olunan yeni bir bağlı ortaklık kurulmuştur.

Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 16.048.940 TL karşılığında 2 Mayıs 2023 tarihinde satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Akfen GYO'nun %100 oranında doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

Akfen Karaköy, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina Ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'ne ("Eraysan") ait 7.027 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 16.119 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ve 5 Mayıs 2023 tarihli değeri 13,5 milyon Avro olarak belirlenen "B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazı şufa hakkı ile birlikte 3,1 milyon Avro'ya satın alma konusunda satıcı ile sözleşme imzalamış olup sözleşme kapsamında şufa hakkı devri 5 Mayıs 2023 tarihinde tamamlanmıştır. Gayrimenkul devir işlemi kısa süre içinde tamamlandıktan sonra fabrika binası şu an fabrikayı işleten Eraysan şirketine yıllık 308.500 Avro bedelle kiralanacaktır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	183.087.690	91.554.243
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.116.424.588	5.083.598.690
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	879.454.312	879.454.312
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>158.740.624</b>	<b>293.841.284</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>6.337.707.214</b>	<b>6.348.448.529</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.145.244.092	1.108.747.558
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	49.737.959	50.672.929
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.312.526.815	4.399.169.725
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>830.198.348</b>	<b>789.858.317</b>
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>6.337.707.214</b>	<b>6.348.448.529</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	183.037.100	91.504.089
<b>A2</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>A3</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>B2</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C1</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
<b>C2</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	847.006.066	891.806.142
<b>J</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>K</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-
<b>L</b>				

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<% 10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%80,73	%80,08	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%16,77	%15,30	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%13,88	%13,85	<%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	%47,35	%46,63	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2,89	%1,44	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.