

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2022
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



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

Ara Dönem Konsolide Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun, konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem konsolide finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "*Ara Dönem Finansal Raporlama*" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi*"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide finansal bilgilerinin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 27 Ocak 2022 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 2 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



H.Nesrin Tuncer, SMMM
Sorumlu Denetçi
2 Ağustos 2022
İstanbul, Türkiye

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-73
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-21
NOT 3 BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI	22-24
NOT 4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	25-26
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	27-28
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	29
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	30-33
NOT 8 TÜREV ARAÇLAR	34
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 ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	40
NOT 17 TAAHHÜTLER.....	40-44
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN 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	48-50
NOT 23 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	50
NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	51
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	51-52
NOT 26 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	52
NOT 27 FİNANSMAN GELİRLERİ	52
NOT 28 FİNANSMAN GİDERLERİ	52
NOT 29 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	52-54
NOT 30 HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(KAYIP)	54-55
NOT 31 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	55-59
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	59-70
NOT 33 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	70-71
NOT 34 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	71
NOT 35 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	72
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	73-74

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
VARLIKLAR	Dipnot referansları	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
DÖNEN VARLIKLAR		280.398.575	194.279.562
Nakit ve nakit benzerleri	6	69.221.356	61.790.068
Kısa vadeli finansal yatırımlar	6	22.040.213	17.217.528
Ticari alacaklar		107.192.344	50.803.979
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,9	3.870.166	7.193.452
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	9	103.322.178	43.610.527
Diğer alacaklar		8.605.328	2.956.079
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	10	8.605.328	2.956.079
Türev araçlar		39.312.228	29.454.539
- <i>Riskten korunma amaçlı türev araçlar</i>	8	39.312.228	29.454.539
Stoklar	14	250.269	254.932
Peşin ödenmiş giderler	19	8.341.735	2.001.292
Diğer dönen varlıklar	21	25.435.102	29.801.145
DURAN VARLIKLAR		9.070.719.904	6.668.955.713
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	20	62.165.386	63.835.012
Diğer alacaklar		130.466.028	121.205.212
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	10	130.466.028	121.205.212
Türev araçlar		368.665.110	205.893.722
- <i>Riskten korunma amaçlı türev araçlar</i>	8	368.665.110	205.893.722
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	8.434.725.423	6.240.566.547
Maddi duran varlıklar	12	3.005.509	4.110.611
Maddi olmayan duran varlıklar		74.430	82.841
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	74.430	82.841
Peşin ödenmiş giderler	19	9.361.479	10.227.477
Ertelenmiş vergi varlığı	29	59.246.785	12.688.704
Diğer duran varlıklar	21	3.009.754	10.345.587
TOPLAM VARLIKLAR		9.351.118.479	6.863.235.275

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		253.864.981	196.541.836
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		210.569.093	170.447.739
- Banka kredileri	7	198.136.313	156.261.593
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	12.432.780	14.186.146
Ticari borçlar		10.322.622	5.589.606
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	3.951.688	3.429.269
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	6.370.934	2.160.337
Diğer borçlar		12.836.011	7.896.211
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	12.836.011	7.896.211
Ertelenmiş gelirler	19	19.220.865	12.161.676
Kısa vadeli karşılıklar		916.390	446.604
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	916.390	446.604
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.986.045.376	2.313.541.840
Uzun vadeli borçlanmalar		2.340.815.389	1.813.638.955
- Banka kredileri	7	2.289.539.329	1.764.148.918
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	51.276.060	49.490.037
Türev araçlar		-	9.264.188
-Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	-	9.264.188
Ticari borçlar		9.747.404	10.477.760
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	9.747.404	10.477.760
Ertelenmiş gelirler	19	52.250	52.250
Uzun vadeli karşılıklar		412.618	359.111
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	412.618	359.111
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	29	635.017.715	479.749.576
ÖZKAYNAKLAR		6.111.208.122	4.353.151.599
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		6.026.575.552	4.293.282.878
Ödenmiş sermaye	22	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye düzeltme farkları	22	317.344	317.344
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		53.748.727	53.748.727
Paylara ilişkin primler	22	199.602.687	199.602.687
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		748.235.715	274.639.686
- Yabancı para çevrim farkları		748.235.715	274.639.686
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
- Yasal yedekler	22	4.147	4.147
Geçmiş yıllar karları		2.464.970.287	381.217.086
Net dönem karı		1.259.696.645	2.083.753.201
Kontrol gücü olmayan paylar		84.632.570	59.868.721
TOPLAM KAYNAKLAR		9.351.118.479	6.863.235.275

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 geçmiş</i> 1 Ocak - 30 Haziran 2022	<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i> 1 Nisan - 30 Haziran 2022	<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i> 1 Ocak - 30 Haziran 2021	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i> 1 Nisan - 30 Haziran 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları				
Hasılat	23	176.174.888	107.362.047	57.788.922	31.142.903
Satışların maliyeti (-)	23	(8.391.428)	(4.554.643)	(6.447.049)	(3.442.450)
BRÜT KAR		167.783.460	102.807.404	51.341.873	27.700.453
Genel yönetim giderleri (-)	24	(8.661.496)	(4.187.517)	(5.533.522)	(2.830.016)
Satış ve pazarlama giderleri (-)		-	-	(1.111)	(1.111)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	25	1.405.453.891	1.402.269.985	4.112.133	17.334
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	25	(300.644)	(211.249)	(892.821)	(834.190)
ESAS FAALİYET KARI		1.564.275.211	1.500.678.623	49.026.552	24.052.470
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	20	(1.669.626)	(1.520.720)	-	-
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26	-	-	125.182.617	-
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.562.605.585	1.499.157.903	174.209.169	24.052.470
Finansman gelirleri	27	186.765.718	88.800.901	83.341.777	34.979.269
Finansman giderleri (-)	28	(328.778.359)	(142.762.133)	(223.623.059)	(94.895.171)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)		1.420.592.944	1.445.196.671	33.927.887	(35.863.432)
Vergi (gideri)/geliri		(139.147.710)	(130.795.329)	23.439.037	35.445.184
- Dönem vergi gideri	29	(817.895)	(755.479)	(3.323.774)	(2.408.956)
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	29	(138.329.815)	(130.039.850)	26.762.811	37.854.140
DÖNEM KARI/(ZARARI)		1.281.445.234	1.314.401.342	57.366.924	(418.248)
Dönem karının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		21.748.589	22.955.808	(2.308.510)	(950.081)
Ana ortaklık payları		1.259.696.645	1.291.445.534	59.675.434	531.833
Net dönem karı/(zararı)		1.281.445.234	1.314.401.342	57.366.924	(418.248)
Pay başına kazanç (Tam TL)	30	0,97	0,99	0,19	0,00
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	30	0,97	0,99	0,19	0,01
DÖNEM KARI/(ZARARI)		1.281.445.234	1.314.401.342	57.366.924	(418.248)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		476.611.289	470.097.305	37.360.322	20.295.200
Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılacaklar		476.611.289	470.097.305	37.360.322	20.295.200
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir		476.611.289	470.097.305	37.360.322	20.295.200
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.758.056.523	1.784.498.647	94.727.246	19.876.952
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		24.763.849	30.058.519	(2.079.047)	(793.681)
Ana ortaklık payları		1.733.292.674	1.754.440.128	96.806.293	20.670.633

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

						Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar			
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	Geri alınmış paylar	Paylara İlişkin Primler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	20.702.778	(9.991.969)	58.880.000	53.748.727	25.946.994	9.996.116	590.947.065	(240.424.726)	694.122.329	23.832.673	717.955.002
Transferler	-	-	(20.702.778)	-	-	-	-	-	(219.721.948)	240.424.726	-	-	-
Sermaye arttırımı	160.646.332	-	-	-	526.412.166	-	-	-	-	-	687.058.498	-	687.058.498
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	37.130.859	-	-	59.675.434	96.806.293	(2.079.047)	94.727.246
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış) (Not 22)	-	-	-	9.991.969	16.437.579	-	-	(9.991.969)	9.991.969	-	26.429.548	-	26.429.548
30 Haziran 2021 itibarıyla bakiyeler	344.646.332	317.344	-	-	601.729.745	53.748.727	63.077.853	4.147	381.217.086	59.675.434	1.504.416.668	21.753.626	1.526.170.294
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	317.344	-	-	199.602.687	53.748.727	274.639.686	4.147	381.217.086	2.083.753.201	4.293.282.878	59.868.721	4.353.151.599
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	2.083.753.201	(2.083.753.201)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	473.596.029	-	-	1.259.696.645	1.733.292.674	24.763.849	1.758.056.523
30 Haziran 2022 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	317.344	-	-	199.602.687	53.748.727	748.235.715	4.147	2.464.970.287	1.259.696.645	6.026.575.552	84.632.570	6.111.208.122

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.281.445.234	57.366.924
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,24	1.123.581	1.552.321
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		104.932	15.793
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	18	523.293	82.643
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	27,28	75.310.466	50.239.475
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		282.191.675	145.358.145
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(1.583.707.492)	(59.093.060)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	25	(1.401.814.227)	-
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları	27	(181.893.265)	(59.093.060)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler	20	1.669.626	-
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	29	139.147.710	(23.439.037)
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler	26	-	(125.182.617)
		197.809.025	46.900.587
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(56.449.175)	(10.645.724)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(1.385.566)	(9.538.959)
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	14	4.663	(75)
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		4.002.661	1.800.355
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(10.257.757)	72.451.216
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		15.491.620	10.734.400
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		149.215.471	111.701.800
Vergi iadeleri		5.954.628	-
Faaliyetlerde elde edilen net nakit akışları		155.170.099	111.701.800
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(10.068)	(681.760)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(944.847)	(54.518)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	3	-	(506.051.343)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(954.915)	(506.787.621)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Sermaye avanslarından nakit girişleri		-	450.000.002
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(79.246.282)	(53.283.521)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(9.067.719)	(6.004.148)
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri	22	-	26.429.548
Alınan faiz		1.218.278	879.155
Ödenen faiz	7	(59.689.196)	(56.226.380)
Diğer (çıkışlar)/girişler		-	51.945.534
Finansman faaliyetlerinden (kullanılan)/ elde edilen net nakit akışları		(146.784.919)	413.740.190
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		7.430.265	18.654.369
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	61.792.628	9.887.825
Dönem sonu nakit ve nakit benzerler	6	69.222.893	28.542.194

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 iştirak etmektir. Grup, dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye’de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.’nin Türkiye’de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.’ye kiralamaktadır.

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

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

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

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy’de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (“Akfen Karaköy”) unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Grup’un Akfen Karaköy’deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %91,47’dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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, 29 Mart 2021'de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütölçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle satın almıştır. Bu kapsamda, Şirket TCDD'ye Söğütölçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır.

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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 28 (31 Aralık 2021: 20)'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat, TFRS-9 Finansal Araçlar ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir. KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmamış olup, 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

Şirket'in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren 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 TMS'ye uygunluk beyanı

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

Grup'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 2 Ağustos 2022 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

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

30 HAZİRAN 2022 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.

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

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

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 kullanılmaktadırlar.

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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, 29 Mart 2021'de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turz.Tic.A.Ş. ("Fıratcan Turizm")'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle 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.

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

Müşterek Faaliyetler

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

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

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

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

30 HAZİRAN 2022 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 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Not 18 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

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

Not 7 Paya dönüştürülebilir tahvilin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Not 8 Türev Araçlar

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/IFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

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

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler
- IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama
- Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar
- Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması
- İlave Açıklamalar
- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi
- TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Söz konusu standartların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe tahminlerinin tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe politikalarının açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi
- TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan yıllık iyileştirmeler

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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

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.

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.

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 değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup'un sahip olduğu faal olan Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

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

Kira yükümlülükleri

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

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

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

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

Grup kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımî 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

30 HAZİRAN 2022 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:

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

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

2.4.4. 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 oluşukları 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.

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 (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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)

2.4.6. Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı gayrimenkul inşa etmek için hasılat paylaşımı işine konu olan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

2.4.7. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi 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 değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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)

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.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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)

2.4.9. Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.10. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

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

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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

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

Kiralayan olarak Grup

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

Kiracı olarak Grup

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

2.4.14. İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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)

2.4.15. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.4.17 Vergilendirme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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)

2.4.19. 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.

Tanımlanan katkı planları:

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

Kullanılmamış izin hakları

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

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

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BAĞLI ORTAKLIK / İŞTİRAK HİSSE ALIMLARI VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Ayrıca Şirket, 29 Mart 2021'de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle satın almıştır. Bu kapsamda, Şirket TCDD'ye Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında tren garı, ticaret alanı ve otopark inşa edilecektir.

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

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

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

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

	Satın alma tarihi
	itibarıyla
Toplam Varlıklar	5.128.305
Toplam Yükümlülükler	900.551
Net Varlıklar	4.227.754
Net Varlıklar (Grup payı)	2.156.155
Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı	66.029.700
Şerefiye (Not 20)	63.873.545

Fıratcan Turizm'in satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

İşletme satın alınması sırasında oluşan şerefiye itfaya tabi tutulmaz, bunun yerine yılda bir kez (31 Aralık tarihi itibarıyla) veya şartların değer düşüklüğünü işaret ettiği durumlarda daha sık aralıklarla değer düşüklüğü testine tabi tutulur. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in satın alınması sonucu oluşan şerefiye tutarı için söz konusu değer düşüklüğü testi yapılmış olup bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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.

30 Haziran 2022:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	115.560.329	37.410.089	23.204.470	-	176.174.888
Satışların maliyeti	(3.341.539)	(576.107)	(4.473.782)	-	(8.391.428)
BRÜT KAR	112.218.790	36.833.982	18.730.688	-	167.783.460
Genel yönetim giderleri	(5.194.492)	(654.705)	(2.812.299)	-	(8.661.496)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.226.921.052	429.929.644	(251.396.805)	-	1.405.453.891
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(259.502)	(40.442)	(700)	-	(300.644)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.333.685.848	466.068.479	(235.479.116)	-	1.564.275.211
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(1.669.626)	-	-	-	(1.669.626)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	1.332.016.222	466.068.479	(235.479.116)	-	1.562.605.585
Finansman gelirleri	150.609.826	35.419.625	736.294	(27)	186.765.718
Finansman giderleri	(248.553.585)	(60.224.002)	(20.000.799)	27	(328.778.359)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	1.234.072.463	441.264.102	(254.743.621)	-	1.420.592.944
Vergi gideri/(geliri)	(78.235.532)	(110.342.305)	49.430.127	-	(139.147.710)
-Dönem vergi gideri	-	-	(817.895)	-	(817.895)
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(78.235.532)	(110.342.305)	50.248.022	-	(138.329.815)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	1.155.836.931	330.921.797	(205.313.494)	-	1.281.445.234
Raporlanabilir faaliyet bölüm Varlıkları	6.803.481.304	1.667.480.887	1.800.960.909	(920.804.621)	9.351.118.479
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	2.324.791.477	425.630.923	819.619.480	(330.131.523)	3.239.910.357
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net	954.915	-	-	-	954.915
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.123.581	-	-	-	1.123.581

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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)

30 Haziran 2021:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	33.412.642	12.580.590	11.795.690	-	57.788.922
Satışların maliyeti	(3.282.901)	(377.537)	(2.786.611)	-	(6.447.049)
BRÜT KAR	30.129.741	12.203.053	9.009.079	-	51.341.873
Genel yönetim giderleri	(3.685.626)	(441.614)	(1.406.282)	-	(5.533.522)
Satış ve pazarlama giderleri	(1.111)	-	-	-	(1.111)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.069.628	-	42.505	-	4.112.133
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(880.740)	(12.081)	-	-	(892.821)
ESAS FAALİYET KARI	29.631.892	11.749.358	7.645.302	-	49.026.552
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	125.182.617	-	-	-	125.182.617
Finansman gelirleri	26.687.240	38.103.271	20.112.608	(1.561.342)	83.341.777
Finansman giderleri	(199.928.457)	(12.651.594)	(12.604.350)	1.561.342	(223.623.059)
VERGİ ÖNCESİ KAR	(18.426.708)	37.201.035	15.153.560	-	33.927.887
Vergi (gideri)/geliri	38.505.105	(13.382.214)	(1.683.854)	-	23.439.037
-Dönem vergi gideri	(2.638.141)	-	(685.633)	-	(3.323.774)
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	41.143.246	(13.382.214)	(998.221)	-	26.762.811
DÖNEM KARI	20.078.397	23.818.821	13.469.706	-	57.366.924

31 Aralık 2021

Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	5.347.244.409	1.233.573.850	1.157.118.394	(874.701.378)	6.863.235.275
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.995.783.970	302.194.911	453.999.789	(241.894.994)	2.510.083.676

30 Haziran 2021

Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	736.278	-	-	-	736.278
---	---------	---	---	---	----------------

Amortisman giderleri ve itfa payları	1.546.615	-	5.706	-	1.552.321
--------------------------------------	-----------	---	-------	---	------------------

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

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %63'ü Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %21'i K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden, %9'u Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan elde edilmektedir (30 Haziran 2021: Accor S.A.: %39, Voyager Kıbrıs Limited: %28, KYK: %18).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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):

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. ("Akfen Turizm") (*)	3.870.166	7.193.452
	3.870.166	7.193.452

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

İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Akfen İnşaat (*)	3.951.688	3.115.550
Akfen Holding	-	313.719
	3.951.688	3.429.269

İlişkili taraflara ticari borçlar (uzun vadeli):

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Akfen İnşaat (*)	9.747.404	10.477.760
	9.747.404	10.477.760

(*) 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

5.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Bağlı ortaklık alımı

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Akfen Altyapı (*)	-	-	235.000.000	-
Akfen İnşaat (*)	-	-	215.000.000	-
	-	-	450.000.000	-

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

b) Diğer gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Akfen İnşaat(*)	-	-	4.000.000	-
	-	-	4.000.000	-

(*) 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait diğer gelirler Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerdir.

c) Kira gelirleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	3.504.420	3.504.420	7.114.481	7.114.481
	3.504.420	3.504.420	7.114.481	7.114.481

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 (devamı)

d) Kira giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Isparta Şehir Hastanesi	705.426	470.084	200.000	-
	705.426	470.084	200.000	-

e) Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 7'de verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından alınmış olup 14 Nisan 2020 itibarıyla ana para ve yasal faizi ile birlikte Hamdi Akın'a devredilmiştir. Söz konusu tahvil 12 Ocak 2021 tarihinde faizi ile birlikte sermayeye ilave edilmiş ve 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 1.234.702 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (30 Haziran 2022: Yoktur).

f) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Akfen Turizm	285.892	138.210	-	-
Akfen Holding	1.693	687	-	-
	287.585	138.897	-	-

g) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Akfen Holding	-	-	5.234.114	3.796.538
Akfen Turizm	-	-	541.724	490.513
Akfen Altyapı	-	-	22.673	3.479
	-	-	5.798.511	4.290.530

h) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	5.450.636	2.857.467	2.512.743	994.940
	5.450.636	2.857.467	2.512.743	994.940

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kasa	71.380	59.955
Bankalar	69.151.452	61.732.612
- Vadesiz mevduat	59.254.490	56.674.340
- Vadeli mevduat	9.896.962	5.058.272
Diğer nakit ve nakit benzerleri	61	61
Değer düşüklüğü	(1.537)	(2.560)
Nakit ve nakit benzerleri	69.221.356	61.790.068
Değer düşüklüğü	1.537	2.560
Nakit akış tablosundaki nakit ve ve nakit benzerleri	69.222.893	61.792.628

Vadesiz mevduat

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Avro	57.539.168	53.202.355
ABD Doları	1.328.959	1.643.690
TL	332.204	1.693.653
Rus Rublesi	54.159	134.642
Toplam vadesiz mevduat	59.254.490	56.674.340

Vadeli mevduat

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

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Haziran 2022
Ruble	Temmuz 2022	%7,0 - %14,0	8.086.820
TL	Temmuz 2022	%14,0 - %17,0	1.810.142
Toplam			9.896.962

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

Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar

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

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ruble	Aralık 2022	%5,00	22.040.213	17.217.528
Toplam			22.040.213	17.217.528

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 7 Finansal Borçlanmalar notunda belirtilen Grup'un Rusya projeleri ile ilgili yeniden yapılandırılan kredilerinin geri ödenmesinde kullanılmak üzere %5 faizle blokeli vadeli hesapta bulunan banka bakiyesinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli finansal borçlar	210.569.093	170.447.739
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	198.136.313	156.261.593
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	12.432.780	14.186.146
Uzun vadeli finansal borçlar	2.340.815.389	1.813.638.955
Uzun vadeli banka kredileri	2.289.539.329	1.764.148.918
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	51.276.060	49.490.037
Toplam finansal borçlar	2.551.384.482	1.984.086.694

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2022

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	52.713.517	77.506.302	839.782.701	917.289.003
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	32.610.674	68.830.983	498.640.390	567.471.373
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	12.766.802	20.747.644	201.412.584	222.160.228
Ruble (4)	% 6,00	2.401.212.120	31.051.384	749.703.654	780.755.038
			198.136.313	2.289.539.329	2.487.675.642

31 Aralık 2021

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

(*) 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 %77, Akfen Karaköy için %75 olmuştur.

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

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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)

- (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, mevcut kredi borcunun 2033 yılına 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 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 22.040.213 TL'dir (31 Aralık 2021: 17.217.528 TL).
 - Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

İhraç edilmiş borçlanma araçları

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

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 kredileri ve borçlanma araçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa	198.136.313	156.261.593
1 - 2 yıl	168.458.775	137.520.758
2 - 3 yıl	171.589.410	140.057.390
3 - 4 yıl	184.945.169	140.782.269
4 - 5 yıl	205.907.726	152.291.289
5 yıl ve üzeri	1.558.638.249	1.193.497.212
Toplam finansal borçlar	2.487.675.642	1.920.410.511

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 30 Haziran 2022 ve 2021 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	1.920.410.511	1.865.076.380
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(79.246.282)</i>	<i>(53.283.521)</i>
<i>Ödenen faiz</i>	<i>(59.689.196)</i>	<i>(56.226.380)</i>
<i>Tahakkuk</i>	<i>64.488.951</i>	<i>42.553.533</i>
<i>Kur farkı</i>	<i>273.704.101</i>	<i>164.711.383</i>
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	<i>368.007.557</i>	<i>75.333.458</i>
<i>Paya dönüştürülebilir tahvilin sermayeye ilavesi</i>	<i>-</i>	<i>(238.627.433)</i>
30 Haziran	2.487.675.642	1.799.537.420

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:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa	12.432.780	14.186.145
1 - 5 yıl	72.775.296	71.464.205
5 yıl ve üzeri	757.611.705	758.213.601
<i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i>	<i>(779.110.941)</i>	<i>(780.187.768)</i>
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	63.708.840	63.676.183

Kiralama yükümlülüklerinin 30 Haziran 2022 ve 2021 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	63.676.183	52.057.667
<i>Faiz gideri</i>	<i>6.976.501</i>	<i>6.470.735</i>
<i>Kur farkı gideri</i>	<i>2.123.875</i>	<i>262.424</i>
<i>Ödemeler</i>	<i>(9.067.719)</i>	<i>(6.004.148)</i>
<i>Şirket alımlarının etkisi (Not 3)</i>	<i>-</i>	<i>13.322.205</i>
30 Haziran	63.708.840	66.108.883

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 müstemilatı ile birlikte 20 yılına kiralınmasına 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, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla riskten korunma rasyosu %107 olarak, riskten korunma etkinliği ise %91 aralığı olarak hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: Riskten korunma rasyosu %108, riskten korunma etkinliği %90).

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kur riskinden korunma amacıyla muhasebeleşen türev araçlardan kaynaklanan varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	39.312.228	29.454.539
Uzun vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	259.733.281	205.893.722
	299.045.509	235.348.261

Ayrıca, 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için %77, Akfen Karaköy için %75 olmuştur.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla faiz oranı takas işleminden kaynaklanan varlıklar/(yükümlülükler) aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar/(yükümlülükler)	108.931.829	(9.264.188)
Toplam	108.931.829	(9.264.188)

30 Haziran 2022			
	Para birimi	Orjinal Sözleşme değeri	Varlık
Türev varlıklar	Avro	76.219.950	108.931.829
Toplam			108.931.829

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	3.870.166	7.193.452
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ⁽¹⁾	103.322.178	43.610.527
	107.192.344	50.803.979

⁽¹⁾ 30 Haziran 2022 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 70.033.654 TL (31 Aralık 2021: 35.208.416 TL), 27.621.354 TL (31 Aralık 2021: 7.486.157 TL) ve 3.983.202 TL (31 Aralık 2021: Yoktur) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den ve KKTC'deki Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited'ten otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	3.951.688	3.429.269
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6.370.934	2.160.337
- Diğer gider tahakkukları	3.914.908	1.937.624
- Diğer ticari borçlar	2.456.026	222.713
	10.322.622	5.589.606

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	9.747.404	10.477.760
	9.747.404	10.477.760

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Vergi dairesinden diğer alacaklar (*)	8.367.421	2.794.337
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	237.907	161.742
	8.605.328	2.956.079

(*) 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli vergi dairesinden diğer alacaklar Isparta Yurt projesi ile ilgili KDV alacaklarından oluşmaktadır.

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	184.054	184.054
Vergi dairesinden diğer alacaklar (*)	-	14.632.127
Diğer alacaklar (**)	130.281.974	106.389.031
	130.466.028	121.205.212

(*) 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli vergi dairesinden diğer alacaklar Bulvar Loft projesi ile ilgili KDV alacaklarından oluşmaktadır.

(**) 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	12.836.011	7.896.211
- Ödenecek vergi ve fonlar	12.313.297	7.756.240
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	63.554	48.856
- Diğer	459.160	91.115
	12.836.011	7.896.211

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.370.832.999	6.177.560.936
Arsa kiralari	63.892.424	63.005.611
Toplam	8.434.725.423	6.240.566.547

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	2022	2021
1 Ocak	6.177.560.936	2.644.846.660
Girişler	944.847	54.518
Değer artışı, net	1.401.814.227	-
Yabancı para çevrim farkları	790.512.989	116.926.882
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	562.789.000
30 Haziran	8.370.832.999	3.324.617.060

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, 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 yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Merit Park Otel – KKTC Girne	30 Haziran 2022	1.651.110.000	31 Aralık 2021	1.221.200.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	30 Haziran 2022	1.320.040.000	31 Aralık 2021	958.900.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	30 Haziran 2022	850.610.000	31 Aralık 2021	637.060.000
Ibis Otel Moskova	30 Haziran 2022	638.608.254	31 Aralık 2021	436.432.858
Bodrum Loft	30 Haziran 2022	617.850.000	31 Aralık 2021	504.060.000
Novotel Trabzon	30 Haziran 2022	422.880.000	31 Aralık 2021	233.780.000
Ibis Otel Kaliningrad	30 Haziran 2022	416.574.246	31 Aralık 2021	269.746.580
Isparta Yurt	30 Haziran 2022	324.830.000	31 Aralık 2021	255.400.000
Ibis Otel Yaroslavl	30 Haziran 2022	271.890.524	31 Aralık 2021	176.007.714
Ibis Otel Tuzla	30 Haziran 2022	265.150.000	31 Aralık 2021	194.540.000
Kütahya Yurt	30 Haziran 2022	228.070.000	31 Aralık 2021	181.210.000
Ibis Otel Samara	30 Haziran 2022	190.477.474	31 Aralık 2021	131.073.040
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	30 Haziran 2022	173.960.000	31 Aralık 2021	117.900.000
Ibis Otel Esenyurt	30 Haziran 2022	163.020.000	31 Aralık 2021	145.940.000
Ibis Otel Alsancak İzmir	30 Haziran 2022	154.420.000	31 Aralık 2021	125.610.000
Ibis Otel Ankara Airport	30 Haziran 2022	154.160.000	31 Aralık 2021	149.390.000
Ibis Otel Adana	30 Haziran 2022	144.870.000	31 Aralık 2021	131.110.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	30 Haziran 2022	136.270.000	31 Aralık 2021	111.070.000
Samara Ofis	30 Haziran 2022	117.242.501	31 Aralık 2021	85.540.744
Ibis Otel Bursa	30 Haziran 2022	108.390.000	31 Aralık 2021	92.430.000
Ibis Otel Eskişehir	30 Haziran 2022	20.410.000	31 Aralık 2021	19.160.000
Toplam		8.370.832.999		6.177.560.936

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, sırasıyla 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli ekspertiz rapor değerlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 7.422.773.173 TL'dir (31 Aralık 2021: 6.531.609.539 TL).

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 5.290.933.692 TL'dir (31 Aralık 2021: 4.464.185.396 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerleme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %9,0-%11,0 (31 Aralık 2021: %7,9-%10,5) aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %26 (31 Aralık 2021: %19), Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %13,8-%14,8 belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 31'de açıklanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 kiralari

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 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 hesabında muhasebeleştirilmektedir.

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla arsa kiralalarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	63.005.611	52.877.954
Düzenlemeler	886.813	-
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	12.654.776
30 Haziran	63.892.424	65.532.730

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	4.688	796.248	68.569	869.505
Alımlar	-	37.083	643.207	680.290
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	-	10.017.700	10.017.700
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2021	4.688	833.331	10.729.476	11.567.495
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	3.843	683.372	10.729.476	11.416.691
Alımlar	-	10.068	-	10.068
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2022	3.843	693.440	10.729.476	11.426.759
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(4.661)	(399.572)	(68.569)	(472.802)
Dönem gideri	-	(51.267)	(1.500.910)	(1.552.177)
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	-	(3.617.146)	(3.617.146)
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2021	(4.661)	(450.839)	(5.186.625)	(5.642.125)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(3.816)	(318.378)	(6.983.886)	(7.306.080)
Dönem gideri	(24)	(47.401)	(1.067.745)	(1.115.170)
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2022	(3.840)	(365.779)	(8.051.631)	(8.421.250)
Net defter değeri				
1 Ocak 2021	27	396.676	-	396.703
30 Haziran 2021	27	382.492	5.542.851	5.925.370
1 Ocak 2022	27	364.994	3.745.590	4.110.611
30 Haziran 2022	3	327.661	2.677.845	3.005.509

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur). 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlık amortisman giderlerinin 1.066.091 TL'si satışların maliyetinde, 49.079 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Haziran 2021: 1.498.271 TL satışların maliyeti, 53.906 TL genel yönetim gideri).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	106.066
Alımlar	1.470
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2021	107.536
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	157.536
Alımlar	-
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2022	157.536
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021	(69.539)
Dönem gideri	(144)
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2021	(69.683)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(74.695)
Dönem gideri	(8.411)
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2022	(83.106)
Net defter değeri	
1 Ocak 2021	36.527
30 Haziran 2021	37.853
1 Ocak 2022	82.841
30 Haziran 2022	74.430

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 8.411 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Haziran 2021: 144 TL).

14. STOKLAR

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

	2022	2021
1 Ocak	254.932	1.236.291
(Çıkışlar)/girişler, net	(4.663)	75
30 Haziran	250.269	1.236.366

30 Haziran 2022 ve 2021, 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

15. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 14'tür (31 Aralık 2021: 9) ve Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir.

17. TAAHHÜTLER

17.1. Grup tarafından verilen TRİ'ler

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.179.567.522	4.406.746.765
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.221.774.812	1.735.632.768
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	7.401.342.334	6.142.379.533

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 283.052.185 Avro ve 793.441 ABD Doları'dır (31 Aralık 2021: 283.052.185 Avro ve 793.441 ABD Doları). 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 109.824.268 Avro'dur (31 Aralık 2021: 97.052.504 Avro).

Rusya'daki projelere (Ibis Otel Samara, Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Kaliningrad) istinaden Credit Europe'dan kullanılan her bir proje için kullanılan krediler kapsamında Akfen GT ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait sırasıyla %97,72 ve %2,28 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 32.745.751 Avro ve 17.398.640 Avro (31 Aralık 2021: 34.752.855 Avro ve 11.375.843 Avro) tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve Severny şirketine kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 310.678.790 TL'si (31 Aralık 2021: 310.678.790 TL) Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 12.940.870 Avro (31 Aralık 2021: 13.090.870 Avro) ve 25.739.007 Avro (31 Aralık 2021: 16.832.936 Avro) tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve Rusya şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Avro (31 Aralık 2021: 21.000.000 Avro) tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Bu kiralama sözleşmesi 6 Mart 2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21 Aralık 2067 tarihine kadar uzatmıştır. COVID 19 salgını nedeniyle Mayıs 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılı hasılatı üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı 30 Kasım 2022 tarihine, 25 Aralık 2021 tarihinde ödenecek olan tahsis bedeli 3.taksiti 30 Kasım 2022 tarihine kadar ötelenmiştir.
- 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 Mahallesinde Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 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.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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, kiralayan 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

30 HAZİRAN 2022 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 karının (AGOP) %95'i olacak şekilde revize edilmiştir.

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

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yılına 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.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/caf  ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralabilir 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 2.452 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme ile 30 Eylül 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar kiralınmıştır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan d kk nın 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 d kk nın   ek ci d kk nı 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 d kk n (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

30 HAZİRAN 2022 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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	916.390	446.604
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	412.618	359.111
	1.329.008	805.715

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 10.848 TL/yıl ve 8.285 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Net iskonto oranı	%3,95	%3,95
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100,00

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371 TL tavan tutarı (30 Haziran 2021: 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.234 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	359.111	238.653
Faiz maliyeti	37.707	7.756
Hizmet maliyeti	17.257	68.291
Aktüeryal kazanç	(1.457)	(35.528)
30 Haziran	412.618	279.172

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	446.604	328.899
Cari yıldaki artış	469.786	42.124
30 Haziran	916.390	371.023

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	4.859.316	400.262
Sipariş avansları	3.224.392	1.466.365
İş avansları	258.027	134.665
	8.341.735	2.001.292

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler ⁽¹⁾	9.361.479	10.227.477
	9.361.479	10.227.477

⁽¹⁾ 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 6.704.106 TL'si (31 Aralık 2021: 6.794.951 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için ödenen peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlar olup kalan tutarın önemli bir kısmı Grup'un 2022 yılında yenilemiş olduğu sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

c) Kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Otel kira gelirleri ^(*)	14.740.833	10.126.083
Yurt gelirleri	1.051.012	1.046.527
Diğer ^(**)	3.481.270	1.041.316
	19.273.115	12.213.926

^(*) İlgili tutarın tamamı Grup'un KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Voyager Kıbrıs Limited'e kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira gelirinden oluşmaktadır.

^(**) 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin 3.345.100 TL tutarındaki kısmı Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin 52.250 TL tutarındaki kısmı uzun vadeli ertelenmiş gelirdir (31 Aralık 2021: 52.250 TL).

20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket, 29 Mart 2021'de TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 25 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş. ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle satın almıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Grup'un Fıratcan Turizm'deki payları satın alma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayıtlara alınmıştır. Fıratcan Turizm'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda taşınan değer, satın alma tarihindeki şirket değerinden satın alma tarihinden 31 Aralık 2021 tarihine kadar Fıratcan'da oluşan net dönem zararının Grup payına düşen tutarı olan 2.194.688 TL düşülerek hesaplanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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	31 Aralık 2021
Satın alma sırasında oluşan Şirket değeri	129.470.000
Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı	66.029.700
Satın alma tarihinden sonra Grup payına düşen net dönem zararı	(2.194.688)
Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payı	63.835.012

Fıratcan Turizm'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Toplam Varlıklar	434.396.793	343.059.464
Toplam Yükümlülükler	437.746.125	343.135.019
Net Varlıklar	(3.349.332)	(75.555)
Net Varlıklar (Grup payı)	(1.708.159)	(38.533)
Şerefiye (Not 3)	63.873.545	63.873.545
Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payı	62.165.386	63.835.012

Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payının 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Fıratcan Turizm
1 Ocak 2022	63.835.012
Grup payına düşen net dönem zararı	(1.669.626)
30 Haziran 2022	62.165.386

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. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin 2.665.278 ABD Doları (31 Aralık 2021: 3.550.000 ABD Doları) tutarındaki kısmı kredi sözleşmesine göre, kredinin ilk 2 yılına ait faiz ödemeleri için bloke hesapta tutulmaktadır.

Fıratcan Turizm'in satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

İşletme satın alınması sırasında oluşan şerefiye itfaya tabi tutulmaz, bunun yerine yılda bir kez (31 Aralık tarihi itibarıyla) veya şartların değer düşüklüğünü işaret ettiği durumlarda daha sık aralıklarla değer düşüklüğü testine tabi tutulur. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in satın alınması sonucu oluşan şerefiye tutarı için söz konusu değer düşüklüğü testi yapılmış olup bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Şerefiye değer düşüklüğü testi, Fıratcan Turizm'in sahip olduğu projeye ilişkin oluşturulan projeksiyonlar üzerinden beklenen nakit akımlarının iskonto edilmesi ile yapılmıştır. Birimin geri kazanılabilir değerini hesaplayabilmek için vergi sonrası iskonto oranı olarak ağırlıklı sermaye maliyeti yaklaşık %7 (Avro bazında) kullanılmıştır. Söz konusu ağırlıklı sermaye maliyeti oranının %1 artırılması durumunda da herhangi bir değer düşüklüğü karşılığı gerekmemektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar	13.181.761	8.744.562
Devreden KDV	12.253.341	21.056.520
Diğer	-	63
	25.435.102	29.801.145

b) Diğer duran varlıklar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	3.009.754	10.345.587
	3.009.754	10.345.587

22. ÖZKAYNAKLAR

22.1. Ödenmiş sermaye

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

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

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

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

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

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL arttırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Bununla birlikte; Şirket'in 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL arttırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 1.300.000.000 adet (31 Aralık 2021: 1 TL 1.300.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 Paylara ilişkin primler

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

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 4.147 TL'dir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

22.6 Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

Ödenmiş sermaye olarak kayıtlara alınan paylar tekrar geri alındığı zaman, ödenen tutar, geri satın almaya atfolunabilecek maliyetlerin vergi etkisi düşüldükten sonraki tutarı da kapsayacak şekilde özkaynaklardan düşer. Geri alınan paylar özkaynaklardan azalma olarak gösterilmektedir.

Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde Akfen GYO tarafından 9.991.969 TL tutarında, 6.233.384 adet Akfen GYO hissesi satın alınmış olup BIST'te satın alınan söz konusu paylar 19 Mart 2021 tarihinde 26.429.548 TL karşılığında satılmıştır. 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un geri alınmış payı bulunmamaktadır.

22.7 Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

TMS 32 standartına uygun olarak Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği paya dönüştürülebilir tahvilin vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.702.778 TL, 12 Ocak 2021 tarihinde Paya Dönüştürülebilir Tahvil'in itfası gerçekleşmiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kaleminden, geçmiş yıl karları kalemine sınıflanmıştır.

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Aralık 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu kalemlerin değerlemelerinde çıkan farklılıklar (enflasyon düzeltilmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

23. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Kira gelirleri	160.177.434	99.350.717	46.506.572	24.349.920
Yurt gelirleri	15.542.602	7.754.809	11.042.530	6.625.518
Diğer	454.852	256.521	239.820	167.465
Toplam hasılat	176.174.888	107.362.047	57.788.922	31.142.903
Vergi, resim ve harç giderleri	(3.987.160)	(2.258.482)	(2.340.467)	(1.216.103)
Sigorta giderleri	(1.645.549)	(890.216)	(988.086)	(515.847)
Amortisman giderleri	(1.066.091)	(533.046)	(1.498.271)	(912.804)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.061.860)	(597.495)	(715.502)	(377.270)
Diğer	(630.768)	(275.404)	(904.723)	(420.426)
Toplam satışların maliyeti	(8.391.428)	(4.554.643)	(6.447.049)	(3.442.450)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Personel giderleri	6.235.477	2.798.938	2.987.031	1.324.375
Danışmanlık giderleri	1.430.493	864.138	917.716	525.689
Seyahat ve temsil giderleri	228.002	129.041	74.081	31.340
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	195.243	89.007	503.506	173.443
Vergi, resim ve harç giderleri	113.002	78.640	248.457	127.494
Operasyonel kiralama giderleri	92.568	49.174	78.298	39.498
Reklam giderleri	49.649	47.314	-	-
Amortisman giderleri	49.079	24.517	53.906	24.971
İtfa payı giderleri	8.411	4.229	144	74
Bağış ve yardımlar	12	2	500.210	500.210
Diğer	259.560	102.517	170.173	82.922
Toplam	8.661.496	4.187.517	5.533.522	2.830.016

Personel giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Maaşlar ve ücretler	4.907.772	2.230.834	2.549.430	1.107.622
SSK işveren payı	733.562	432.599	306.439	157.363
Kıdem tazminatı gideri	53.507	18.335	40.519	29.624
Diğer	540.636	117.170	90.643	29.766
Toplam	6.235.477	2.798.938	2.987.031	1.324.375

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net (Not 11)	1.401.814.227	1.401.814.227	-	-
Diğer (*)	3.639.664	455.758	4.112.133	17.334
Toplam	1.405.453.891	1.402.269.985	4.112.133	17.334

(*) 30 Haziran 2022 tarihine sona eren ara hesap dönemine ait diğer gelirlerin 3.544.888 TL tutarındaki kısmı Grup'un Rusya projeleriyle ilgili elde ettiği diğer gelirlerden oluşmaktadır (30 Haziran 2021 tarihine sona eren ara hesap dönemine ait diğer gelirlerin 4.000.000 TL'si Akfen İnşaat'tan Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerden oluşmaktadır (Not 5)).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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 (Devamı)

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Kur farkı giderleri	151.886	107.579	171.893	128.618
Değer düşüklüğü	105.955	69.659	15.677	4.245
Diğer	42.803	34.011	705.251	701.327
Toplam	300.644	211.249	892.821	834.190

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 3)	-	-	125.182.617	-
Toplam	-	-	125.182.617	-

27. FİNANSMAN GELİRLERİ

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (Not 8)	181.893.265	86.221.815	59.093.060	20.989.789
Faiz gelirleri	4.872.453	2.579.086	2.910.499	1.526.843
Kur farkı geliri	-	-	21.338.218	12.462.637
Toplam	186.765.718	88.800.901	83.341.777	34.979.269

28. FİNANSMAN GİDERLERİ

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Kur farkı gideri	248.227.315	98.416.082	170.048.303	72.425.448
Faiz giderleri	80.182.919	44.147.130	53.149.974	22.258.404
Diğer	368.125	198.921	424.782	211.319
Toplam	328.778.359	142.762.133	223.623.059	94.895.171

29. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un Türkiye'de mukim bağlı ortaklıkları için kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca %20 olan kurumlar vergisi oranı; 2021 yılı kurum kazançları için %25, 2022 yılı kurum kazançları için ise %23 oranında uygulanmaktadır. Grup'un bağlı ortaklıklarının KKTC'deki ve Rusya'daki vergi oranları sırasıyla %23,5 ve %20'dir.

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait vergi giderinin bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Dönem vergi gideri	(817.895)	(755.479)	(3.323.774)	(2.408.956)
Ertelenmiş vergi gideri	(138.329.815)	(130.039.850)	26.762.811	37.854.140
Toplam	(139.147.710)	(130.795.329)	23.439.037	35.445.184

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/(zarar) rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 30 Haziran 2022	(%)	1 Ocak - 30 Haziran 2021
Vergi öncesi kar		1.420.592.944		33.927.887
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(23)	(326.736.377)	(25)	(8.481.972)
Vergiden muaf gelirler/(giderler) ⁽¹⁾		198.278.713		(3.274.301)
Kanunen kabul edilmeyen giderler		(6.161.649)		(157.181)
GYO birleşme etkisi (Not 3)		-		43.228.401
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifı yaratılmayan vergi zararı		(5.105.372)		(11.952.917)
Özkaynak metoduyla değerlendirilen yatırımların zararlarındaki payların etkisi		(384.012)		-
Yasal vergi oranındaki değişiklikler		10.948.754		1.495.481
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi		(9.987.767)		2.581.526
Vergi (gideri)/geliri		(139.147.710)		23.439.037

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

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi varlığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(467.060.872)	(183.859.556)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(138.329.815)	26.762.811
Yabancı para çevrim etkisi	29.619.757	3.121.090
Şirket alımlarının etkisi (Not 3)	-	(42.520.503)
30 Haziran tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(575.770.930)	(196.496.158)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	7.664.142	7.664.142	-	-	7.664.142	7.664.142
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(608.121.558)	(469.254.425)	(608.121.558)	(469.254.425)
Birikmiş zararlar	110.092.961	51.271.431	-	-	110.092.961	51.271.431
Türev varlıklar	-	818.970	(80.101.280)	(55.306.841)	(80.101.280)	(54.487.871)
Diğer	-	-	(5.305.195)	(2.254.149)	(5.305.195)	(2.254.149)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	117.757.103	59.754.543	(693.528.033)	(526.815.415)	(575.770.930)	(467.060.872)
Netleştirme	(58.510.318)	(47.065.839)	58.510.318	47.065.839	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	59.246.785	12.688.704	(635.017.715)	(479.749.576)	(575.770.930)	(467.060.872)

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

30. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Tedavüldeki hisse senedi adedi				
1 Ocak	1.300.000.000	1.300.000.000	184.000.000	184.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	-	-	160.646.332	160.646.332
Dönem sonu	1.300.000.000	1.300.000.000	344.646.332	344.646.332
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	1.300.000.000	1.300.000.000	318.281.692	344.646.332
Dönem karı	1.259.696.645	1.291.445.534	59.675.434	531.833
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,97	0,99	0,19	0,00

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP) (Devamı)

Sulandırma etkisi

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Düzeltilme tutarı (Not 7)	-	-	1.234.702	1.234.702
Düzeltilmiş dönem karı	1.259.696.645	1.291.445.534	60.910.136	1.766.535
Nominal hisse adedi	1.300.000.000	1.300.000.000	318.281.692	344.646.332
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,97	0,99	0,19	0,01

31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Haziran 2022	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	69.221.356	-	69.221.356	69.221.356	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3.870.166	-	3.870.166	3.870.166	9
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	103.322.178	-	103.322.178	103.322.178	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	139.071.356	-	139.071.356	139.071.356	10
Türev araçlar	407.977.338	-	407.977.338	407.977.338	8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	2.551.384.482	2.551.384.482	2.551.384.482	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	13.699.092	13.699.092	13.699.092	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	6.370.934	6.370.934	6.370.934	9
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	12.836.011	12.836.011	12.836.011	10

31 Aralık 2021	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	61.790.068	-	61.790.068	61.790.068	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.193.452	-	7.193.452	7.193.452	9
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	43.610.527	-	43.610.527	43.610.527	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	124.161.291	-	124.161.291	124.161.291	10
Türev araçlar	235.348.261	-	235.348.261	235.348.261	8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	1.984.086.694	1.984.086.694	1.984.086.694	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	13.907.029	13.907.029	13.907.029	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	2.160.337	2.160.337	2.160.337	9
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	7.896.211	7.896.211	7.896.211	10
Türev araçlar	-	9.264.188	9.264.188	9.264.188	8

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 11). 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili dönemlere ait yatırımlar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını da içermektedir.

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

30 Haziran 2022	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	8.370.832.999

31 Aralık 2021	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	6.177.560.936

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar 30 Haziran 2022	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2021
Otel Seviye 3	7.700.690.498	5.655.410.192	İndirgenmiş nakit akış	* Oda ücreti (günlük) – Avro	53	47
				* Villa ücreti (günlük) – Avro	603	603
				* Doluluk oranı (*)	%75	%72
Yurt Seviye 3	552.900.000	436.610.000	İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232	7.232
Ofis Seviye 3	117.242.501	85.540.744	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan / m2	4.637	4.637
				* Doluluk oranı	%97	%97

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

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

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

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
30 Haziran 2022	Duyarlılık analizi		
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(308.592.406)	338.610.034
Oda ücreti	1 Avro	83.119.053	(83.559.522)
Doluluk oranı	%1	70.784.184	(71.077.830)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(1.997.834)	2.082.651
Doluluk oranı	%1	1.373.698	(1.373.698)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(16.770.000)	17.600.000
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(36.650.911)	40.819.735
Oda Ücreti	%10	52.268.988	(52.268.988)
Doluluk oranı	%1	5.432.451	(5.432.451)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2021	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(231.692.041)	249.900.572
Oda ücreti	1 Avro	110.652.087	(111.444.949)
Doluluk oranı	%1	63.502.997	(63.649.541)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(1.520.112)	1.557.511
Doluluk oranı	%1	1.158.209	(1.158.209)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(15.856.884)	16.590.999
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(30.979.653)	34.503.405
Oda Ücreti	%10	50.360.289	(50.360.289)
Doluluk oranı	%1	5.285.628	(5.138.805)

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

(ii) Kredi riski

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

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

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

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

Faiz oranı riski

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

(iv) Likidite riski

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Toplam yükümlülükler	3.239.910.357	2.510.083.676
Hazır değerler (*)	(91.261.569)	(79.007.596)
Net yükümlülük	3.148.648.788	2.431.076.080
Özkaynaklar	6.111.208.122	4.353.151.599
Toplam kaynak	9.259.856.910	6.784.227.679
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%34	%36

(*) 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu kısa ve uzun vadeli finansal yatırımları da içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

32.1. Kredi riski açıklamaları

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

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

30 Haziran 2022	Alacaklar				Bankalardaki mevduat ^(*)	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	3.870.166	103.322.178	-	139.071.356	91.190.128	61
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	3.870.166	103.322.178	-	139.071.356	91.191.665	61
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(1.537)	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	175.773	-	236.990	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(175.773)	-	(236.990)	(1.537)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021		Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)	Diğer
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)		7.193.452	43.610.527	-	124.161.291	78.947.580	61
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	7.193.452	43.610.527	-	124.161.291	78.950.140	61
B	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(2.560)	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	147.471	-	191.846	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(147.471)	-	(191.846)	(2.560)	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

32.2. Likidite riski

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

30 Haziran 2022:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	2.551.384.482	4.325.109.913	95.042.589	180.600.979	1.218.369.118	2.831.097.227
Ticari borçlar	20.070.026	20.070.026	10.322.622	-	5.415.224	4.332.180
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	12.836.011	12.836.011	12.836.011	-	-	-

31 Aralık 2021:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	1.984.086.694	3.440.534.772	73.250.789	143.361.592	896.650.844	2.327.271.547
Ticari borçlar	16.067.366	16.067.366	5.589.606	-	5.820.978	4.656.782
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	7.896.211	7.896.211	7.896.211	-	-	-

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

32.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Haziran 2022	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	33.079.877	-	227.324	-	89.593.119
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	80.995.364	80.413	3.313.757	45	67.951.242
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3 Diğer	6.438.699	-	-	-	19.802.218
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	120.513.940	80.413	3.541.081	45	177.346.579
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a Parasal finansal varlıklar	108.931.829	-	6.271.228	-	-
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7 Diğer	130.518.966	-	7.514.002	-	-
8 Duran varlıklar (5+6+7)	239.450.795	-	13.785.229	-	-
9 Toplam varlıklar (4+8)	359.964.735	80.413	17.326.310	45	177.346.579
10 Ticari borçlar	1.919.698	250	91.708	-	983.167
11 Finansal yükümlülükler	123.502.762	180.580	5.139.658	-	95.498.531
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	13.054.068	-	-	-	40.147.785
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	138.476.528	180.830	5.231.366	-	136.629.483
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15 Finansal yükümlülükler	1.797.081.993	1.212.667	59.026.127	-	2.305.713.589
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	1.797.082.011	1.212.667	59.026.127	-	2.305.713.589
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	1.935.558.539	1.393.497	64.257.493	-	2.442.343.072
19 Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20 Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(1.575.593.804)	(1.313.084)	(46.931.183)	45	(2.264.996.493)
Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	(1.699.497.401)	(1.313.084)	(54.445.185)	45	(2.244.650.926)
21 (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	-	-	-
22 Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23 Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24 Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	8.308.075	-	23.695	-	46.044.058
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	72.225.292	127.307	3.624.787	45	100.370.156
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3 Diğer	1.232.087	-	-	-	7.126.761
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	81.765.454	127.307	3.648.482	45	153.540.975
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7 Diğer	106.580.871	-	7.259.140	-	-
8 Duran varlıklar (5+6+7)	106.580.871	-	7.259.140	-	-
9 Toplam varlıklar (4+8)	188.346.325	127.307	10.907.622	45	153.540.975
10 Ticari borçlar	5.702	384	-	-	4.159
11 Finansal yükümlülükler	158.738.868	185.984	9.896.059	-	63.791.263
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	4.442.354	-	-	-	25.695.911
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	163.186.924	186.368	9.896.059	-	89.491.333
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15 Finansal yükümlülükler	1.786.035.515	1.501.564	92.604.922	-	2.353.606.923
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	9.264.188	-	630.977	-	-
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	1.795.299.703	1.501.564	93.235.899	-	2.353.606.923
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	1.958.486.627	1.687.932	103.131.958	-	2.443.098.256
19 Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20 Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(1.770.140.302)	(1.560.625)	(92.224.336)	45	(2.289.557.281)
Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	(1.873.510.906)	(1.560.625)	(99.483.476)	45	(2.270.988.131)
21 (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	-	-	-
22 Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23 Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24 Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Haziran 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	(4.383.925)	4.383.925	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(4.383.925)	4.383.925	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(163.442.123)	163.442.123	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(163.442.123)	163.442.123	-	-
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	(147.292.713)	147.292.713
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	-	-	(147.292.713)	147.292.713
TOPLAM (3+6+9)	(167.826.048)	167.826.048	(147.292.713)	147.292.713

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4.050.602)	4.050.602	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(4.050.602)	4.050.602	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(270.813.074)	270.813.074	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(270.813.074)	270.813.074	-	-
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	(79.164.384)	79.164.384
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	-	-	(79.164.384)	79.164.384
TOPLAM (3+6+9)	(274.863.676)	274.863.676	(79.164.384)	79.164.384

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

a) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	31.937.175	22.275.800
Finansal yükümlülükler	2.060.945.491	1.544.788.900
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	61	61
Finansal yükümlülükler	426.730.151	375.621.611

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

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

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

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

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

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
30 Haziran 2022	(0,01%) 0,01%	428.572 389
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2021	(0,01%) 0,01%	163.051 (262.013)

33. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un önemli seviyede kontrol gücü olmayan paylarının bulunduğu bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

30 Haziran 2022	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	8,53	24.489.507	73.356.668
31 Aralık 2021	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	8,53	26.487.269	48.867.161

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

33. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

Söz konusu bağlı ortaklıklara ilişkin eliminasyon işlemleri öncesi özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Özet bilanço bilgileri:

Akfen Karaköy	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	5.867.843	9.179.156
Diğer dönen varlıklar	33.276.044	17.972.367
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.338.766.166	977.626.166
Diğer duran varlıklar	21.785.781	6.500.411
TOPLAM VARLIKLAR	1.399.695.834	1.011.278.100
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	26.705.067	21.066.385
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	80.502.075	80.798.013
Uzun vadeli borçlanmalar	201.412.584	173.883.125
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	231.091.767	162.644.766
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	539.711.493	438.392.289
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	859.984.341	572.885.811

Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	39.076.664	2.209.370
Satışların maliyeti (-)	(218.798)	(146.277)
BRÜT KAR	38.857.866	2.063.093
Genel yönetim giderleri (-)	(228.478)	(128.942)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	361.036.069	(54.500)
ESAS FAALİYET KARI	399.665.457	1.879.651
Finansman giderleri, net (-)	(42.652.895)	(31.486.499)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	357.012.562	(29.606.848)
Dönem vergi gideri	(69.914.009)	(504.241)
- Ertelenmiş vergi gideri	(69.914.009)	(504.241)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	287.098.553	(30.111.089)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

35. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Rusya ile Ukrayna arasında 2022 yılının Şubat ayı sonunda başlayan olayların seyrine ilişkin gelişmeleri Grup yönetimi takip etmekte ve bu durumun Grup faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini değerlendirmeye devam etmektedir. Grup’un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları olarak muhasebeleştirilen Akfen GYO’nun, Rusya’da bulunan otellerinin operasyonları devam etmekte ve ayrıca yine Rusya’da bulunan Samara Ofis binasındaki kiracıları da faaliyetlerini sürdürmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	33.197.457	45.341.273
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.808.629.717	2.941.512.905
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	322.123.912	322.123.912
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		353.363.945	242.211.116
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.517.315.031	3.551.189.206
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	917.289.003	805.034.149
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	45.421.234	44.989.197
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.532.976.672	2.673.678.830
	Diğer kaynaklar		21.628.122	27.487.030
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.517.315.031	3.551.189.206
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli			
A2	mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	33.148.585	45.299.952
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	886.082.812	687.828.833
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2022 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)	%84,31	%82,83	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%7,87	%10,35	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%7,13	%9,07	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%52,33	%57,52	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,73	%1,28	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.