

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

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



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

## **BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### **A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### *Görüş*

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### *Görüşün Dayanağı*

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil)* ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

#### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Dipnot 2.4'e bakınız.

| Kilit Denetim Konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Konunun denetimde nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 10.690.164.736 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının %86'sını oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri otel, yurt, ofis ve arsalardan oluşmaktadır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 3.262.800.630 TL tutarında değer artışı dönem içinde konsolide finansal tablolara alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle "Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi" kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir.</li><li>- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme çalışmalarını gerçekleştiren bağımsız değerlendirme şirketinin uzmanlarının tarafsızlığının, yeterliliğinin ve yetkinliklerinin değerlendirilmesi,</li><li>- Değerleme raporlarında tespit edilen gayrimenkul değerlerine ilişkin kullanılan değerlendirme yöntemleri ile gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, varsayımların (iskonto oranı, doluluk oranı) tutarlılığı ve uygunluğunun gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesinden yardım alınmak suretiyle kontrol edilmesi,</li><li>- Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi</li></ul> |

### *Diğer Husus*

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

### *Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 22 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve konsolide finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



H.Nesrin Tuncer, SMMM

Sorumlu Denetçi

22 Şubat 2023

İstanbul, Türkiye

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

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

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

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

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

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

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

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

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

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

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

6 Ağustos 2018 tarihinde Akfen GYO’nun Akfen Holding’e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı payları, bu paylara ait yönetim kontrolünün dolaylı nihai sahibi olan Hamdi Akın’a devredilmiştir. Şirket’in ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek, SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (Seri III, No: 48.1) 5., 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir. Grup, dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye’de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.’nın 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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. ("Gökliman")'nin %100 hissesini Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetim A. Ş. 1. Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan ("Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu") 477.000.000 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevkii'nde toplam 83.624,59 m²'lik arsa mevcuttur.

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

Şirket ve bağlı ortaklıkları/iştirakleri Akfen GT, Akfen Karaköy ve Fıratcan İnşaat'ın muhasebe kayıtları, Maliye Bakanlığı'na yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapılmaktadır. Akfen GT, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") de faaliyet göstermekte olup, KKTC Şirketler 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 Türkiye muhasebe standartlarına ("TMS") uygunluk beyanı

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

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

##### c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### d Konsolidasyon esasları

##### Bağlı ortaklıklar

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

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

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

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

(\*) Gökliman hisselerinin tamamı, Akfen GYO tarafından 29 Aralık 2022 tarihinde satın alınmıştır.

##### Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile 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

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

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

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

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

##### İş Ortaklıkları

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

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

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütözü tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm")'nin %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle 29 Mart 2021 tarihinde satın almıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

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

##### Müşterek Faaliyetler

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

##### *f İşletmenin sürekliliği*

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

#### 2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

##### *Not 8 Türev Araçlar*

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

#### 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

##### Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

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

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

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

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

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

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.4.1. Hasılat

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

##### Kira gelirleri

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

##### 2.4.1. Hasılat (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

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

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

##### *Kullanım hakkı varlıkları*

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, finansal kiralama 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 zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup’un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

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

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

- (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.

###### Arsalar

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

##### 2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

###### Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

###### Sonraki maliyetler

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

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

###### Maddi olmayan duran varlıklar

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

##### 2.4.5. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

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

#### 2.4.6. Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı gayrimenkul inşa etmek için sahip olunan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır. Gayrimenkullerin inşaat tamamlanma ve satış tahminlerine göre söz konusu maliyetler dönen ve duran varlıklar altında muhasebeleştirilmektedir. Bu maliyetlerin Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir 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 değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, öz kaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### 2.4.7. Finansal varlıklar (Devamı)

##### Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (Devamı)

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların 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 değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un kar veya zarara yansıtılan türev araçları, faiz oranı sabitleme sözleşmelerinden oluşturmaktadır.

##### Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

##### Değer Düşüklüğü

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

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

#### 2.4.8. Finansal Yükümlülükler

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

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

##### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### 2.4.8. Finansal Yükümlülükler (Devamı)

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

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

#### 2.4.9. Sermaye

##### Adi Hisse Senetleri

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

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

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

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

#### 2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

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

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

#### 2.4.13. Kiralama işlemleri

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

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

#### Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

##### 2.4.13. Kiralama işlemleri (Devamı)

###### *Kiracı olarak (Devamı)*

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

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

###### *Kısa süreli kiralamarlar ve düşük değerli kiralamarlar*

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

###### *Kiraya veren olarak*

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### 2.4.14. İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

#### 2.4.15. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

#### 2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### 2.4.17 Vergilendirme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### 2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

##### *Kıdem tazminatı karşılığı*

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

##### *Kullanılmamış izin hakları*

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

#### 2.4.20. Netleştirme

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

### 2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

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

### 2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

| <b>Isparta Yurt</b>                           | <b>Satın alma tarihi</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| İştirak maliyeti                              | (215.000.000)            |
| Satın alma tarihindeki net varlık değeri      | 260.071.355              |
| <b>Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)</b> | <b>45.071.355</b>        |

  

| <b>Masanda Turizm</b>                         | <b>Satın alma tarihi</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| İştirak maliyeti                              | (235.000.000)            |
| Satın alma tarihindeki net varlık değeri      | 307.456.562              |
| <b>Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 26)</b> | <b>72.456.562</b>        |

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

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

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

  

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

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

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2022:

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### 31 Aralık 2021:

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

*İlişkili taraflardan ticari alacaklar (kısa vadeli):*

|                                                     | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. ("Akfen Turizm") (*) | 5.403.192        | 7.193.452        |
|                                                     | <b>5.403.192</b> | <b>7.193.452</b> |

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

*İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):*

|                        | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   |
|------------------------|------------------|------------------|
| Akfen İnşaat (*)       | 4.629.930        | 3.115.550        |
| Akfen Holding          | 1.518.150        | 313.719          |
| Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu | 221.746          | -                |
|                        | <b>6.369.826</b> | <b>3.429.269</b> |

*İlişkili taraflara ticari borçlar (uzun vadeli):*

|                  | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021    |
|------------------|------------------|-------------------|
| Akfen İnşaat (*) | 4.844.815        | 10.477.760        |
|                  | <b>4.844.815</b> | <b>10.477.760</b> |

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

*İlişkili taraflara diğer borçlar (kısa vadeli):*

|                        | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021 |
|------------------------|------------------|----------------|
| Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu | 1.429.324        | -              |
|                        | <b>1.429.324</b> | <b>-</b>       |

*İlişkili taraflara diğer borçlar (uzun vadeli):*

|                            | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021 |
|----------------------------|--------------------|----------------|
| Akfen International BV (*) | 759.701.501        | -              |
|                            | <b>759.701.501</b> | <b>-</b>       |

(\*) Grup'un ortaklarındadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Akfen International BV'ye olan diğer borçlar bakiyesi, Grup'un Bodrum Yalıkavak'taki villa projesi ve Gökliman hisse alımı kapsamında aldığı uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur). Söz konusu borca faiz işletilmekte olup Akfen International'den 14 Eylül 2022 ve 29 Aralık 2022 tarihlerinde alınan uzun vadeli borçlar, borç alım tarihlerinden itibaren sırasıyla 3 yıl ve 5 yıl sonra birikmiş faiziyle birlikte defaten ödenecektir.

*İlişkili taraflara ilişkin peşin ödenmiş giderler*

|                  | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021 |
|------------------|-------------------|----------------|
| Akfen İnşaat (*) | 17.348.018        | -              |
|                  | <b>17.348.018</b> | <b>-</b>       |

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

#### 5.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### a) Bağlı ortaklık alımı

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

#### 5.2. İlişkili taraflarla işlemler (devamı)

##### b) Diğer gelirler

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

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

##### c) Kira gelirleri

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

##### d) Kira giderleri/ödemeleri

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

##### e) Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

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

##### f) Faiz gelirleri (Adat)

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

##### g) Faiz giderleri (Adat)

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

##### h) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

#### Vadesiz mevduat

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

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

#### Vadeli mevduat

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

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

  

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

#### Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar

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

*Kısa vadeli finansal yatırımlar:*

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

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

#### 31 Aralık 2022

##### Defter değeri

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

##### Nominal değer

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

#### 31 Aralık 2021

##### Defter değeri

| Para birimi | Nominal faiz oranı  | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli        | Uzun vadeli          | Toplam               |
|-------------|---------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Avro (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          |
|             |                     |                       | <b>156.261.593</b> | <b>1.764.148.918</b> | <b>1.920.410.511</b> |

##### Nominal değer

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

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %1,543 (31 Aralık 2021: %0) olup 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiş olup Akfen GT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir.
- Rusya şirketlerinin hisseleri ve işletme kira gelirleri kredi veren lehine rehn edilmiştir.
- Yeniden yapılandırma ile birlikte blokeli vadeli mevduatta sözkonusu kredilerin geri ödemesi için Rusya şirketlerinin hesabında yer alan tutar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 18.474.109 TL'dir (31 Aralık 2021: 17.217.528 TL).
- Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

#### İhraç edilmiş borçlanma araçları

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

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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 31 Aralık 2021 tarihine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredilerinin defter değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021       |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa                  | 254.351.640          | 156.261.593          |
| 1 - 2 yıl                      | 224.055.812          | 137.520.758          |
| 2 - 3 yıl                      | 221.554.997          | 140.057.390          |
| 3 - 4 yıl                      | 234.891.664          | 140.782.269          |
| 4 - 5 yıl                      | 248.506.987          | 152.291.289          |
| 5 yıl ve üzeri                 | 1.497.135.663        | 1.193.497.212        |
| <b>Toplam finansal borçlar</b> | <b>2.680.496.763</b> | <b>1.920.410.511</b> |

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021       |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa                  | 82.605.758           | 59.900.882           |
| 1 - 2 yıl                      | 104.781.705          | 61.762.541           |
| 2 - 3 yıl                      | 125.798.967          | 78.431.260           |
| 3 - 4 yıl                      | 166.201.397          | 93.751.175           |
| 4 - 5 yıl                      | 208.464.430          | 122.808.218          |
| 5 yıl ve üzeri                 | 1.866.422.474        | 1.518.016.049        |
| <b>Toplam finansal borçlar</b> | <b>2.554.274.731</b> | <b>1.934.670.125</b> |

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

|                                                          | 2022                 | 2021                 |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1 Ocak</b>                                            | <b>1.920.410.511</b> | <b>1.865.076.380</b> |
| <i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i> | <i>(116.139.884)</i> | <i>(487.486.988)</i> |
| <i>Ödenen faiz</i>                                       | <i>(147.468.079)</i> | <i>(115.153.251)</i> |
| <i>Tahakkuk</i>                                          | <i>272.569.323</i>   | <i>127.625.693</i>   |
| <i>Kur farkı</i>                                         | <i>525.156.349</i>   | <i>601.673.476</i>   |
| <i>Yabancı para çevrim farkı</i>                         | <i>225.968.543</i>   | <i>167.302.634</i>   |
| <i>Paya dönüştürülebilir tahvilin sermayeye ilavesi</i>  | <i>-</i>             | <i>(238.627.433)</i> |
| <b>31 Aralık</b>                                         | <b>2.680.496.763</b> | <b>1.920.410.511</b> |

#### Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

|                                                      | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021       |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa                                        | 17.319.611           | 14.186.145           |
| 1 - 5 yıl                                            | 77.727.930           | 71.464.205           |
| 5 yıl ve üzeri                                       | 769.205.617          | 758.213.601          |
| <i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i> | <i>(790.465.506)</i> | <i>(780.187.768)</i> |
| <b>Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları</b>        | <b>73.787.652</b>    | <b>63.676.183</b>    |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                          | 2022              | 2021              |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1 Ocak</b>                            | 63.676.183        | 52.057.667        |
| <i>Faiz gideri</i>                       | 17.817.625        | 13.642.003        |
| <i>Kur farkı gideri</i>                  | 4.572.039         | 1.387.116         |
| <i>Ödemeler</i>                          | (22.252.205)      | (13.528.677)      |
| <i>Girişler/çıkışlar</i>                 | 9.974.010         | (3.204.131)       |
| <i>Şirket alımlarının etkisi (Not 3)</i> | -                 | 13.322.205        |
| <b>31 Aralık</b>                         | <b>73.787.652</b> | <b>63.676.183</b> |

### 8. TÜREV ARAÇLAR

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

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

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

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

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

|                                                  | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar | 51.301.516         | 29.454.539         |
| Uzun vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar | 328.823.921        | 205.893.722        |
|                                                  | <b>380.125.437</b> | <b>235.348.261</b> |

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

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

|                                                        | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar/(yükümlülükler) | 201.612.697        | (9.264.188)        |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>201.612.697</b> | <b>(9.264.188)</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 8. TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

| 31 Aralık 2022      |                    |                                |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
|                     | <u>Para birimi</u> | <u>Orjinal Sözleşme değeri</u> | <u>Varlık</u>      |
| Türev varlıklar     | Avro               | 74.769.828                     | 201.612.697        |
| <b>Toplam</b>       |                    |                                | <b>201.612.697</b> |
| 31 Aralık 2021      |                    |                                |                    |
|                     | <u>Para birimi</u> | <u>Orjinal Sözleşme değeri</u> | <u>Yükümlülük</u>  |
| Türev yükümlülükler | Avro               | 77.670.071                     | (9.264.188)        |
| <b>Toplam</b>       |                    |                                | <b>(9.264.188)</b> |

### 9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

|                                                              | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)                | 5.403.192          | 7.193.452         |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar <sup>(1)</sup> | 120.817.625        | 43.610.527        |
|                                                              | <b>126.220.817</b> | <b>50.803.979</b> |

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2022 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 97.540.850 TL (31 Aralık 2021: 35.208.416 TL), 172.343.457 TL (31 Aralık 2021: 7.486.157 TL) ve 18.183.688 TL (31 Aralık 2021: Yoktur) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den ve KKTC'deki Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited'ten otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

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

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

|                                           | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021   |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5) | 6.369.826         | 3.429.269        |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 4.725.605         | 2.160.337        |
| - Diğer gider tahakkukları                | 4.286.432         | 1.937.624        |
| - Diğer ticari borçlar                    | 439.173           | 222.713          |
|                                           | <b>11.095.431</b> | <b>5.589.606</b> |

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

|                                           | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021    |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5) | 4.844.815        | 10.477.760        |
|                                           | <b>4.844.815</b> | <b>10.477.760</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

|                                              | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Vergi dairesinden diğer alacaklar (*)        | 1.376.303        | 2.794.337        |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 5.573            | 161.742          |
|                                              | <b>1.381.876</b> | <b>2.956.079</b> |

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

#### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

|                                       | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar        | 227.693            | 184.054            |
| Vergi dairesinden diğer alacaklar (*) | -                  | 14.632.127         |
| Diğer alacaklar (**)                  | 155.439.825        | 106.389.031        |
|                                       | <b>155.667.518</b> | <b>121.205.212</b> |

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

(\*\*) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır. Söz konusu alacak tutarına piyasa koşullarına uygun faiz işletilmektedir.

#### c) Kısa vadeli diğer borçlar

|                                          | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021   |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5) | 1.429.324         | -                |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 20.247.902        | 7.896.211        |
| - Ödenecek vergi ve fonlar               | 20.152.188        | 7.756.240        |
| - Ödenecek sosyal sigortalar primleri    | 95.714            | 48.856           |
| - Diğer                                  | -                 | 91.115           |
|                                          | <b>21.677.226</b> | <b>7.896.211</b> |

#### d) Uzun vadeli diğer borçlar

|                                          | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021 |
|------------------------------------------|--------------------|----------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5) | 759.701.501        | -              |
|                                          | <b>759.701.501</b> | <b>-</b>       |

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

|                                         | 31 Aralık 2022        | 31 Aralık 2021       |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 9.858.400.458         | 6.177.560.936        |
| Arsalar                                 | 762.335.000           | -                    |
| Arsa kullanım hakları                   | 69.429.278            | 63.005.611           |
| <b>Toplam</b>                           | <b>10.690.164.736</b> | <b>6.240.566.547</b> |

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsalar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                   | 2022                  | 2021                 |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 1 Ocak                            | 6.177.560.936         | 2.644.846.660        |
| Girişler                          | 2.940.648             | 931.426              |
| Değer artışı, net (Not 25)        | 3.266.358.973         | 2.516.824.907        |
| Yabancı para çevrim farkları      | 575.929.032           | 452.168.943          |
| Şirket alımlarının etkisi (Not 3) | 597.945.869           | 562.789.000          |
| <b>31 Aralık</b>                  | <b>10.620.735.458</b> | <b>6.177.560.936</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle, arsaların ise emsal karşılaştırma yöntemiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Grup'un sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro ve Ruble para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

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

| Gayrimenkul adı                                    | 31 Aralık 2022         |                       | 31 Aralık 2021         |                      |
|----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
|                                                    | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri  | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri |
| Merit Park Otel – KKTC Girne <sup>(1)</sup>        | 31 Aralık 2022         | 1.973.754.000         | 31 Aralık 2021         | 1.221.200.000        |
| Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy <sup>(1)</sup> | 31 Aralık 2022         | 1.680.810.000         | 31 Aralık 2021         | 958.900.000          |
| Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu <sup>(1)</sup>    | 31 Aralık 2022         | 1.181.640.000         | 31 Aralık 2021         | 637.060.000          |
| Kıyıkışla Arsası <sup>(*)</sup>                    | 14 Aralık 2022         | 762.335.000           | -                      | -                    |
| Bodrum Loft <sup>(1)</sup>                         | 31 Aralık 2022         | 760.380.000           | 31 Aralık 2021         | 504.060.000          |
| Ibis Otel Moskova <sup>(1)</sup>                   | 31 Aralık 2022         | 591.989.871           | 31 Aralık 2021         | 436.432.858          |
| Novotel Trabzon <sup>(1)</sup>                     | 31 Aralık 2022         | 488.010.000           | 31 Aralık 2021         | 233.780.000          |
| Ibis Otel Kaliningrad <sup>(1)</sup>               | 31 Aralık 2022         | 374.006.596           | 31 Aralık 2021         | 269.746.580          |
| Isparta Yurt <sup>(1)</sup>                        | 31 Aralık 2022         | 371.130.000           | 31 Aralık 2021         | 255.400.000          |
| Ibis Otel Tuzla <sup>(2)</sup>                     | 31 Aralık 2022         | 363.314.000           | 31 Aralık 2021         | 194.540.000          |
| Ibis Otel Yaroslavl <sup>(1)</sup>                 | 31 Aralık 2022         | 275.535.729           | 31 Aralık 2021         | 176.007.714          |
| Kütahya Yurt <sup>(1)</sup>                        | 31 Aralık 2022         | 264.800.000           | 31 Aralık 2021         | 181.210.000          |
| Ibis Otel Samara <sup>(1)</sup>                    | 31 Aralık 2022         | 191.889.472           | 31 Aralık 2021         | 131.073.040          |
| Ibis Otel ve Novotel Kayseri <sup>(1)</sup>        | 31 Aralık 2022         | 183.400.000           | 31 Aralık 2021         | 117.900.000          |
| Ibis Otel Esenyurt <sup>(2)</sup>                  | 31 Aralık 2022         | 191.973.000           | 31 Aralık 2021         | 145.940.000          |
| Ibis Otel Alsancak İzmir <sup>(1)</sup>            | 31 Aralık 2022         | 191.475.000           | 31 Aralık 2021         | 125.610.000          |
| Ibis Otel ve Novotel Gaziantep <sup>(1)</sup>      | 31 Aralık 2022         | 189.680.000           | 31 Aralık 2021         | 111.070.000          |
| Ibis Otel Adana <sup>(2)</sup>                     | 31 Aralık 2022         | 165.460.000           | 31 Aralık 2021         | 131.110.000          |
| Ibis Otel Ankara Airport <sup>(2)</sup>            | 31 Aralık 2022         | 157.386.000           | 31 Aralık 2021         | 149.390.000          |
| Ibis Otel Bursa <sup>(1)</sup>                     | 31 Aralık 2022         | 127.683.000           | 31 Aralık 2021         | 92.430.000           |
| Samara Ofis <sup>(1)</sup>                         | 31 Aralık 2022         | 110.659.790           | 31 Aralık 2021         | 85.540.744           |
| Ibis Otel Eskişehir <sup>(1)</sup>                 | 31 Aralık 2022         | 23.424.000            | 31 Aralık 2021         | 19.160.000           |
| <b>Toplam</b>                                      |                        | <b>10.620.735.458</b> |                        | <b>6.177.560.936</b> |

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

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

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 8.758.528.897 TL'dir (31 Aralık 2021: 6.531.609.539 TL).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 6.072.165.376 TL'dir (31 Aralık 2021: 4.464.185.396 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerleme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %9,5-%11,5 (31 Aralık 2021: %7,9-%10,5) aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %24 (31 Aralık 2021: %19), Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %12,93-%14,93 belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 31'de açıklanmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı),

#### Arsa kullanım hakkı

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                   | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 Ocak                            | 63.005.611        | 52.877.954        |
| Değer azalışı, net                | (3.550.343)       | (591.131)         |
| Düzenlemeler                      | 9.974.010         | (1.935.988)       |
| Şirket alımlarının etkisi (Not 3) | -                 | 12.654.776        |
| <b>31 Aralık</b>                  | <b>69.429.278</b> | <b>63.005.611</b> |

### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                        | Tesis, makine ve cihazlar | Döşeme ve demirbaşlar | Taşıtlar           | Toplam             |
|----------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                  |                           |                       |                    |                    |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021            | 4.688                     | 796.248               | 68.569             | 869.505            |
| Alımlar                                | -                         | 39.269                | 643.207            | 682.476            |
| Çıkışlar                               | (845)                     | (152.145)             | -                  | (152.990)          |
| Şirket alımlarının etkisi (Not 3)      | -                         | -                     | 10.017.700         | 10.017.700         |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021</b> | <b>3.843</b>              | <b>683.372</b>        | <b>10.729.476</b>  | <b>11.416.691</b>  |
| <b>Maliyet değeri</b>                  |                           |                       |                    |                    |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022            | 3.843                     | 683.372               | 10.729.476         | 11.416.691         |
| Alımlar                                | -                         | 32.622                | -                  | 32.622             |
| Çıkışlar                               | -                         | (9.892)               | (512.580)          | (522.472)          |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022</b> | <b>3.843</b>              | <b>706.102</b>        | <b>10.216.896</b>  | <b>10.926.841</b>  |
| <b>Birikmiş amortisman</b>             |                           |                       |                    |                    |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021            | (4.661)                   | (399.572)             | (68.569)           | (472.802)          |
| Dönem gideri                           | -                         | (70.951)              | (3.298.171)        | (3.369.122)        |
| Çıkışlar amortismanı                   | 845                       | 152.145               | -                  | 152.990            |
| Şirket alımlarının etkisi (Not 3)      | -                         | -                     | (3.617.146)        | (3.617.146)        |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021</b> | <b>(3.816)</b>            | <b>(318.378)</b>      | <b>(6.983.886)</b> | <b>(7.306.080)</b> |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022            | (3.816)                   | (318.378)             | (6.983.886)        | (7.306.080)        |
| Dönem gideri                           | (24)                      | (101.850)             | (2.146.719)        | (2.248.593)        |
| Çıkışlar amortismanı                   | -                         | 9.892                 | 466.056            | 475.948            |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022</b> | <b>(3.840)</b>            | <b>(410.336)</b>      | <b>(8.664.549)</b> | <b>(9.078.725)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>               |                           |                       |                    |                    |
| 1 Ocak 2021                            | 27                        | 396.676               | -                  | 396.703            |
| <b>31 Aralık 2021</b>                  | <b>27</b>                 | <b>364.994</b>        | <b>3.745.590</b>   | <b>4.110.611</b>   |
| 1 Ocak 2022                            | 27                        | 364.994               | 3.745.590          | 4.110.611          |
| <b>31 Aralık 2022</b>                  | <b>3</b>                  | <b>295.766</b>        | <b>1.552.347</b>   | <b>1.848.116</b>   |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlık amortisman giderlerinin 2.132.181 TL'si satışların maliyetinde, 116.412 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2021: 3.296.257 TL satışların maliyeti, 72.865 TL genel yönetim gideri).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                        | Yazılım programları |
|----------------------------------------|---------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                  |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021            | 106.066             |
| Alımlar                                | 51.470              |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021</b> | <b>157.536</b>      |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022            | 157.536             |
| Alımlar                                | -                   |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022</b> | <b>157.536</b>      |
| <b>Birikmiş itfa payları</b>           |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2021            | (69.539)            |
| Dönem gideri                           | (5.156)             |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2021</b> | <b>(74.695)</b>     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022            | (74.695)            |
| Dönem gideri                           | (16.960)            |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022</b> | <b>(91.655)</b>     |
| <b>Net defter değeri</b>               |                     |
| 1 Ocak 2021                            | 39.214              |
| <b>31 Aralık 2021</b>                  | <b>82.841</b>       |
| 1 Ocak 2022                            | 82.841              |
| <b>31 Aralık 2022</b>                  | <b>65.881</b>       |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 16.960 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2021: 5.156 TL).

#### 14. STOKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihinde sona eren yıllar itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                          | 2022               | 2021           |
|--------------------------|--------------------|----------------|
| 1 Ocak                   | 254.932            | 1.236.291      |
| Girişler/(çıkışlar), net | 380.141.223        | (981.359)      |
| <b>31 Aralık</b>         | <b>380.396.155</b> | <b>254.932</b> |

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekaarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiştir. İlgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır. Stokların 380.075.379 TL tutarındaki kısmı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir (31 Aralık 2021: Yoktur).

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

#### 15. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 16. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 16'dır (31 Aralık 2021: 9) ve Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir.

#### 17. TAAHHÜTLER

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

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

| Grup tarafından verilen TRİ'ler                                                                                                      | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 5.908.387.557        | 4.406.746.765        |
| B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                  | 2.227.040.643        | 1.735.632.768        |
| C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | -                    | -                    |
| D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                                              | -                    | -                    |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                            | -                    | -                    |
| ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                           | -                    | -                    |
| C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                 | -                    | -                    |
|                                                                                                                                      | <b>8.135.428.200</b> | <b>6.142.379.533</b> |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 283.052.185 Avro ve 775.223 ABD Doları'dır (31 Aralık 2021: 283.052.185 Avro ve 793.441 ABD Doları). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 95.958.192 Avro'dur (31 Aralık 2021: 97.052.504 Avro).

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 31.574.482 Avro ve 12.338.962 Avro (31 Aralık 2021: 34.752.855 Avro ve 11.375.843 Avro) tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve Severny şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 310.678.790 TL'si (31 Aralık 2021: 310.678.790 TL) Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 12.790.870 Avro (31 Aralık 2021: 13.090.870 Avro) ve 18.253.878 Avro (31 Aralık 2021: 16.832.936 Avro) tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve Rusya şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Avro (31 Aralık 2021: 21.000.000 Avro) tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

##### 17.2. Kiracı olarak Grup

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

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

##### 17.3. Kiraya veren olarak Grup

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

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

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 17. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

- Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. AGOP'un %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Severnyi aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %75'i olarak belirlenecektir. Accor'un on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.  
18 Mart 2021 tarihinde imzalanan yeni sözleşme ile 1 Ocak 2021'den itibaren Accor tarafından işletilen 19 otelin kira sözleşmeleri, kira gelirinin otellerinin operasyonel faaliyet 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. 8.,9. ve 10. Yıllarda her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir. 10. Yılının sonunda taraflar yeni kira tutarı ile ilgili görüşecekler, mutabakat sağlanamaması durumunda ise yeni kira tutarı, bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/caf  ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekaresel kiralalanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 1.205 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile 30 Eylül 2025 tarihine kadar, 1.246 metrekaresel bölüm 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekaresel bölüm ise 1 Ekim 2022 tarihinde imzalanan sözleşme ile AVİTO şirketine 30.09.2025 tarihine kadar kiralananmıştır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan 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

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

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

#### 18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

|                                          | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021 |
|------------------------------------------|------------------|----------------|
| İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli | 846.659          | 446.604        |
| Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli  | 904.247          | 359.111        |
|                                          | <b>1.750.906</b> | <b>805.715</b> |

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 15.371 TL/yıl ve 8.285 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

|                                                   | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Net iskonto oranı                                 | %2,06          | %3,95          |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | %100,00        | %100,00        |

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.983 TL tavan tutarı (31 Aralık 2021: 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.597 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                  | 2022           | 2021           |
|------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak           | 359.111        | 238.653        |
| Faiz maliyeti    | 32.320         | 50.117         |
| Hizmet maliyeti  | 34.514         | 34.514         |
| Ödemeler         | (51.238)       | (149.048)      |
| Aktüeryal kayıp  | 529.540        | 184.875        |
| <b>31 Aralık</b> | <b>904.247</b> | <b>359.111</b> |

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                    | 2022           | 2021           |
|--------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak             | 446.604        | 328.899        |
| Cari yıldaki artış | 400.055        | 117.705        |
| <b>31 Aralık</b>   | <b>846.659</b> | <b>446.604</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 19. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

#### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

|                                                   | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021   |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 5) | 17.348.018        | -                |
| İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 6.168.839         | 2.001.292        |
| - Gelecek aylara ait giderler <sup>(1)</sup>      | 2.070.401         | 400.262          |
| - Sipariş avansları                               | 3.914.265         | 1.466.365        |
| - İş avansları                                    | 184.173           | 134.665          |
|                                                   | <b>23.516.857</b> | <b>2.001.292</b> |

#### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

|                                             | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021    |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler <sup>(1)</sup> | 9.938.947        | 10.227.477        |
|                                             | <b>9.938.947</b> | <b>10.227.477</b> |

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 6.612.988 TL'si (31 Aralık 2021: 6.794.951 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için ödenen peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlar olup kalan tutarın önemli bir kısmı Grup'a ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden oluşmaktadır.

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

|                                    | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021    |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Otel kira gelirleri <sup>(*)</sup> | -                | 10.126.083        |
| Yurt gelirleri                     | 1.582.950        | 1.046.527         |
| Diğer <sup>(**)</sup>              | 1.542.306        | 1.041.316         |
|                                    | <b>3.125.256</b> | <b>12.213.926</b> |

<sup>(\*)</sup> 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilgili tutarın tamamı Grup'un KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Merit Kıbrıs Turizm Limited'e kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira gelirinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

<sup>(\*\*)</sup> 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin tamamı (31 Aralık 2021: 989.066 TL), Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin 52.250 TL tutarındaki kısmı uzun vadeli ertelenmiş gelirdir (31 Aralık 2022: Yoktur).

### 20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

| Fıratcan Turizm                                                | 31 Aralık 2021    |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Satın alma sırasında oluşan Şirket değeri                      | 129.470.000       |
| Fıratcan Turizm'in Şirket değerinin Grup payı                  | 66.029.700        |
| Satın alma tarihinden sonra Grup payına düşen net dönem zararı | (2.194.688)       |
| <b>Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payı</b>          | <b>63.835.012</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

Fıratcan Turizm'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla net varlık bilgileri aşağıdaki gibidir:

|                           | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Toplam Varlıklar          | 1.080.846.469         | 499.612.271           |
| Toplam Yükümlülükler      | 612.969.475           | 374.445.580           |
| Net Varlıklar             | 467.876.994           | 125.166.691           |
| Net Varlıklar (Grup payı) | <b>238.617.267</b>    | <b>63.835.012</b>     |

Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payının 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                  | <b>Fıratcan Turizm</b> |
|----------------------------------|------------------------|
| 1 Ocak 2022                      | 63.835.012             |
| Grup payına düşen net dönem karı | 174.782.255            |
| <b>31 Aralık 2022</b>            | <b>238.617.267</b>     |

Fıratcan Turizm'e ait 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### Özet bilanço bilgileri:

| <b>Fıratcan Turizm</b>                           | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                        | 9.197.077             | 115.662.053           |
| Diğer dönen varlıklar                            | 73.527.774            | 2.322.709             |
| Diğer Alacaklar                                  | 221.223.521           | 157.687.817           |
| Finansal yatırımlar                              | 24.749.278            | 46.070.125            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                    | 732.783.020           | 176.451.349           |
| Diğer duran varlıklar                            | 19.365.799            | 1.418.218             |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                          | <b>1.080.846.469</b>  | <b>499.612.271</b>    |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 33.588.277            | 23.216.323            |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                  | 6.429.887             | 1.845.319             |
| Uzun vadeli borçlanmalar                         | 458.347.991           | 318.073.377           |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                     | 114.603.320           | 31.310.561            |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                      | <b>612.969.475</b>    | <b>374.445.580</b>    |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                        | <b>467.876.994</b>    | <b>125.166.691</b>    |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

##### Özet gelir tablosu bilgileri:

|                                         | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2022 | 29 Mart –<br>31 Aralık 2021 |
|-----------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Fıratcan Turizm</b>                  |                            |                             |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>             |                            |                             |
| Hasılat                                 | -                          | -                           |
| Satışların maliyeti (-)                 | (544.335)                  | (329.703)                   |
| <b>BRÜT ZARAR</b>                       | <b>(544.335)</b>           | <b>(329.703)</b>            |
| Genel yönetim giderleri (-)             | (996.490)                  | (46.302)                    |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net | 439.956.895                | 21.922                      |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>      | <b>438.416.070</b>         | <b>(354.083)</b>            |
| Finansman giderleri, net (-)            | (12.100.889)               | (2.922.804)                 |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>         | <b>426.315.181</b>         | <b>(3.276.887)</b>          |
| Dönem vergi gideri                      | (83.604.877)               | (1.026.423)                 |
| - Cari dönem vergi gideri               | -                          | (1.338.541)                 |
| - Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri      | (83.604.877)               | 312.118                     |
| <b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>              | <b>342.710.304</b>         | <b>(4.303.310)</b>          |

Fıratcan Turizm, 1 Kasım 2021 tarihinde Demir-Halk Bank (Nederland) N.V.'den 25.000.000 ABD Doları tutarında proje kredisi kullanmıştır. Söz konusu kredinin faiz oranı %7, vadesi 5 yıl olup anapara vade sonunda ödenecektir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin 1.770.833 ABD Doları karşılığı 33.111.573 TL (31 Aralık 2021: 3.550.000 ABD Doları karşılığı 46.070.125 TL) tutarındaki kısmı kredi sözleşmesine göre, kredinin ilk 2 yılına ait faiz ödemeleri için bloke hesapta tutulmaktadır.

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 21. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

##### a) Diğer dönen varlıklar

|                              | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021    |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 14.786.995        | 8.744.562         |
| Devreden KDV                 | 255.444           | 21.056.520        |
| Diğer                        | -                 | 63                |
|                              | <b>15.042.439</b> | <b>29.801.145</b> |

##### b) Diğer duran varlıklar

|              | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021    |
|--------------|------------------|-------------------|
| Devreden KDV | 3.309.880        | 10.345.587        |
|              | <b>3.309.880</b> | <b>10.345.587</b> |

#### 22. ÖZKAYNAKLAR

##### 22.1. Ödenmiş sermaye

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

| Ortaklar                           | (%)    | 31 Aralık 2022       | (%)    | 31 Aralık 2021       |
|------------------------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|
| Halka açık <sup>(1)</sup>          | 44,54  | 578.990.402          | 14,25  | 185.303.179          |
| Hamdi Akın                         | 30,55  | 397.127.739          | 40,83  | 530.834.962          |
| Akfen Holding                      | 13,94  | 181.238.585          | 23,94  | 311.228.585          |
| Akfen International BV             | 10,96  | 142.479.136          | 20,96  | 272.469.136          |
| Akfen Turizm                       | <0,001 | 164.130              | -      | -                    |
| Akfen İnşaat                       | <0,001 | 8                    | <0,001 | 8                    |
| Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş. | -      | -                    | <0,001 | 164.130              |
| <b>Toplam</b>                      |        | <b>1.300.000.000</b> |        | <b>1.300.000.000</b> |
| Enflasyon düzeltmesi               |        | 317.344              |        | 317.344              |
| <b>Düzeltilmiş sermaye</b>         |        | <b>1.300.317.344</b> |        | <b>1.300.317.344</b> |

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 22.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

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

##### 22.3. Yabancı para çevrim farkları

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

##### 22.4 Paylara ilişkin primler

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

##### 22.5 Yasal yedekler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 4.147 TL'dir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 22.6 Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

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

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

#### 22.7 Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

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

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

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

### 23. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|                                       | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kira gelirleri                        | 474.385.827               | 163.782.355               |
| Yurt gelirleri                        | 36.273.162                | 25.882.035                |
| Gayrimenkul satış gelirleri (*)       | -                         | 1.257.076                 |
| Diğer                                 | 1.070.517                 | 572.178                   |
| <b>Toplam hasılat</b>                 | <b>511.729.506</b>        | <b>191.493.644</b>        |
| Vergi, resim ve harç giderleri        | (10.099.922)              | (5.157.659)               |
| Sigorta giderleri                     | (3.790.693)               | (2.036.873)               |
| Amortisman giderleri                  | (2.132.181)               | (3.296.257)               |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | (2.126.942)               | (1.460.067)               |
| Gayrimenkul satış maliyetleri (*)     | -                         | (946.924)                 |
| Diğer                                 | (1.736.726)               | (1.099.512)               |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b>     | <b>(19.886.464)</b>       | <b>(13.997.292)</b>       |

(\*) Bulvar Loft projesinde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ve ticari alanlara ilişkin gelirlerden ve giderlerden oluşmaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                       | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Personel giderleri                    | 13.600.261                | 6.484.524                 |
| Danışmanlık giderleri                 | 4.234.765                 | 2.472.648                 |
| Seyahat ve temsil giderleri           | 713.045                   | 321.206                   |
| Reklam giderleri                      | 484.699                   | 42.800                    |
| Operasyonel kiralama giderleri        | 459.838                   | 159.962                   |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 439.203                   | 390.961                   |
| Vergi, resim ve harç giderleri        | 222.762                   | 705.108                   |
| Amortisman giderleri                  | 116.412                   | 72.865                    |
| İtfa payı giderleri                   | 16.960                    | 5.156                     |
| Bağış ve yardımlar                    | 15                        | 800.276                   |
| Diğer                                 | 720.324                   | 392.902                   |
| <b>Toplam</b>                         | <b>21.008.284</b>         | <b>11.848.408</b>         |

#### Personel giderleri

|                        | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Maaşlar ve ücretler    | 10.944.714                | 5.203.777                 |
| SSK işveren payı       | 1.413.539                 | 798.283                   |
| Kıdem tazminatı gideri | 596.374                   | 269.506                   |
| Diğer                  | 645.634                   | 212.958                   |
| <b>Toplam</b>          | <b>13.600.261</b>         | <b>6.484.524</b>          |

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

|                | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Diğer giderler | -                         | 41.689                    |
| <b>Toplam</b>  | <b>-</b>                  | <b>41.689</b>             |

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

##### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

|                                                          | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net (Not 11) | 3.262.808.630             | 2.516.233.776             |
| Maddi duran varlık satış karı                            | 453.476                   | -                         |
| Diğer (*)                                                | 4.496.906                 | 4.640.084                 |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>3.267.759.012</b>      | <b>2.520.873.860</b>      |

(\*) 31 Aralık 2022 tarihine sona eren yıla ait diğer gelirlerin 4.376.324 TL tutarındaki kısmı Grup'un Rusya projeleriyle ilgili elde ettiği diğer gelirlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2021 tarihine sona eren yıla ait diğer gelirlerin 4.000.000 TL'si Akfen İnşaat'tan Bodrum Loft projesinin inşaat işi ile ilgili elde edilen diğer gelirlerden oluşmaktadır (Not 5)).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

##### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

|                     | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kur farkı giderleri | 831.507                   | 301.413                   |
| Değer düşüklüğü     | 201.252                   | 130.033                   |
| Diğer               | 1.020.811                 | 1.461.469                 |
| <b>Toplam</b>       | <b>2.053.570</b>          | <b>1.892.915</b>          |

#### 26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                                       | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Pazarlıklı satın alma kazancı (Not 3) | -                         | 125.182.617               |
| <b>Toplam</b>                         | <b>-</b>                  | <b>125.182.617</b>        |

#### 27. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (Not 8) | 355.654.061               | 235.348.261               |
| Faiz gelirleri                                                  | 11.668.784                | 5.953.332                 |
| Kur farkı geliri                                                | -                         | 40.728.518                |
| <b>Toplam</b>                                                   | <b>367.322.845</b>        | <b>282.030.111</b>        |

#### 28. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kur farkı gideri                                               | 477.171.758               | 590.062.747               |
| Faiz giderleri                                                 | 297.866.718               | 125.735.441               |
| Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (Not 8) | -                         | 9.264.188                 |
| Diğer                                                          | 885.417                   | 2.276.740                 |
| <b>Toplam</b>                                                  | <b>775.923.893</b>        | <b>727.339.116</b>        |

#### 29. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderinin bileşenleri aşağıdaki gibidir:

|                         | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Dönem vergi gideri      | (2.442.029)               | (8.284.671)               |
| Ertelenmiş vergi gideri | (367.880.680)             | (241.841.298)             |
| <b>Toplam</b>           | <b>(370.322.709)</b>      | <b>(250.125.969)</b>      |

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/(zarar) rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

|                                                                                                                   | (%)  | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2022 | (%)  | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|------|-------------------------------|
| <b>Vergi öncesi kar</b>                                                                                           |      | <b>3.502.721.407</b>          |      | <b>2.362.266.124</b>          |
| Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri                                                                   | (23) | (805.625.924)                 | (25) | (590.566.531)                 |
| Vergiden muaf gelirler/(giderler) <sup>(1)</sup>                                                                  |      | 397.767.016                   |      | 293.531.404                   |
| Kanunen kabul edilmeyen giderler                                                                                  |      | (14.286.993)                  |      | (17.846.330)                  |
| GYO birleşme etkisi (Not 3)                                                                                       |      | -                             |      | 43.228.401                    |
| Yasal mali tablolarda muhasebeleşen yeniden değerlendirme değeri artış fonuna ilişkin vergi gideri <sup>(2)</sup> |      | -                             |      | (4.259.204)                   |
| Üzerinden ertelenmiş vergi aktifli yaratılmayan vergi zararı                                                      |      | (10.909.975)                  |      | (8.990.869)                   |
| Özkaynak metoduyla değerlendirilen yatırımların karlarındaki/(zararlarındaki) payların etkisi                     |      | 40.199.921                    |      | (548.672)                     |
| Yasal vergi oranındaki değişiklikler                                                                              |      | 30.361.512                    |      | 18.882.084                    |
| Vergi matrah artırım                                                                                              |      | -                             |      | (438.040)                     |
| Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi                                                     |      | (7.828.266)                   |      | 16.881.788                    |
| <b>Vergi gideri</b>                                                                                               |      | <b>(370.322.709)</b>          |      | <b>(250.125.969)</b>          |

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

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait ertelenmiş vergi varlığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                      | 2022                 | 2021                 |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net           | (467.060.872)        | (183.859.556)        |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen                         | (367.880.680)        | (241.841.298)        |
| Yabancı para çevrim etkisi                                           | (366.780)            | 1.160.485            |
| Şirket alımlarının etkisi (Not 3)                                    | (119.589.174)        | (42.520.503)         |
| <b>31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net</b> | <b>(954.897.506)</b> | <b>(467.060.872)</b> |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

|                                                     | Ertelenmiş vergi varlıkları |                   | Ertelenmiş vergi yükümlülükleri |                      | Net                  |                      |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                     | 31 Aralık 2022              | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2022                  | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021       |
| Yatırım teşviği <sup>(1)</sup>                      | 7.664.142                   | 7.664.142         | -                               | -                    | 7.664.142            | 7.664.142            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | -                           | -                 | (927.132.281)                   | (469.254.425)        | (927.132.281)        | (469.254.425)        |
| Birikmiş zararlar                                   | 67.549.346                  | 51.271.431        | -                               | -                    | 67.549.346           | 51.271.431           |
| Türev varlıklar                                     | -                           | 818.970           | (107.437.394)                   | (55.306.841)         | (107.437.394)        | (54.487.871)         |
| Diğer                                               | 4.458.681                   | -                 | -                               | (2.254.149)          | 4.458.681            | (2.254.149)          |
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>     | <b>79.672.169</b>           | <b>59.754.543</b> | <b>(1.034.569.675)</b>          | <b>(526.815.415)</b> | <b>(954.897.506)</b> | <b>(467.060.872)</b> |
| Netleştirme                                         | (56.549.658)                | (47.065.839)      | 56.549.658                      | 47.065.839           | -                    | -                    |
| <b>Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b> | <b>23.122.511</b>           | <b>12.688.704</b> | <b>(978.020.017)</b>            | <b>(479.749.576)</b> | <b>(954.897.506)</b> | <b>(467.060.872)</b> |

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

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

|               | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 2024          | -                  | 1.487.380          |
| 2025          | 41.242.633         | 52.286.480         |
| 2026          | 127.422.121        | 127.338.922        |
| 2027          | 35.462.611         | -                  |
| Vadesiz (*)   | 115.612.558        | 63.443.520         |
| <b>Toplam</b> | <b>319.739.923</b> | <b>244.556.302</b> |

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

### 30. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                           | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>     |                           |                           |
| Dönem başı                                | 1.300.000.000             | 184.000.000               |
| Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri | -                         | 1.116.000.000             |
| <b>Dönem sonu</b>                         | <b>1.300.000.000</b>      | <b>1.300.000.000</b>      |
| Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı      | 1.300.000.000             | 616.179.581               |
| Dönem karı                                | 3.082.287.680             | 2.083.753.201             |
| Hisse başına kazanç (Tam TL)              | 2,37                      | 3,38                      |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 30. HİSSE BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

##### Sulandırma etkisi

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adı 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 adı hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir, ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır. Sulandırılmış hisse başına kazancın 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                            | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Düzeltilme tutarı (Not 7)                  | -                         | 1.234.702                 |
| <b>Düzeltilmiş dönem karı</b>              | <b>3.082.287.680</b>      | <b>2.084.987.903</b>      |
| Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı       | 1.300.000.000             | 616.179.581               |
| Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL) | 2,37                      | 3,38                      |

#### 31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

##### Finansal araçlar

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### Finansal varlıklar

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

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

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

#### Finansal yükümlülükler

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

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

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

| 31 Aralık 2022                                | Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil) | Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler | Defter değeri | Gerçeğe uygun değeri | Not |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|-----|
| <b>Finansal varlıklar</b>                     |                                                         |                                                               |               |                      |     |
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 116.541.560                                             | -                                                             | 116.541.560   | 116.541.560          | 6   |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 5.403.192                                               | -                                                             | 5.403.192     | 5.403.192            | 9   |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 120.817.625                                             | -                                                             | 120.817.625   | 120.817.625          | 9   |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 157.049.394                                             | -                                                             | 157.049.394   | 157.049.394          | 10  |
| Türev araçlar                                 | 581.738.134                                             | -                                                             | 581.738.134   | 581.738.134          | 8   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>                 |                                                         |                                                               |               |                      |     |
| Finansal borçlar                              | -                                                       | 2.754.284.415                                                 | 2.754.284.415 | 2.754.284.415        | 7   |
| İlişkili taraflara ticari borçlar             | -                                                       | 11.214.641                                                    | 11.214.641    | 11.214.641           | 5   |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar     | -                                                       | 4.725.605                                                     | 4.725.605     | 4.725.605            | 9   |
| İlişkili taraflara diğer borçlar              | -                                                       | 761.130.825                                                   | 761.130.825   | 761.130.825          | 10  |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar      | -                                                       | 20.247.902                                                    | 20.247.902    | 20.247.902           | 10  |
| 31 Aralık 2021                                | Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil) | Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler | Defter değeri | Gerçeğe uygun değeri | Not |
| <b>Finansal varlıklar</b>                     |                                                         |                                                               |               |                      |     |
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 61.790.068                                              | -                                                             | 61.790.068    | 61.790.068           | 6   |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 7.193.452                                               | -                                                             | 7.193.452     | 7.193.452            | 9   |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 43.610.527                                              | -                                                             | 43.610.527    | 43.610.527           | 9   |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 124.161.291                                             | -                                                             | 124.161.291   | 124.161.291          | 10  |
| Türev araçlar                                 | 235.348.261                                             | -                                                             | 235.348.261   | 235.348.261          | 8   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>                 |                                                         |                                                               |               |                      |     |
| Finansal borçlar                              | -                                                       | 1.984.086.694                                                 | 1.984.086.694 | 1.984.086.694        | 7   |
| İlişkili taraflara ticari borçlar             | -                                                       | 13.907.029                                                    | 13.907.029    | 13.907.029           | 5   |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar     | -                                                       | 2.160.337                                                     | 2.160.337     | 2.160.337            | 9   |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar      | -                                                       | 7.896.211                                                     | 7.896.211     | 7.896.211            | 10  |
| Türev araçlar                                 | -                                                       | 9.264.188                                                     | 9.264.188     | 9.264.188            | 8   |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### Finansal olmayan varlıklar

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

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

| 31 Aralık 2022                          | Gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                         | 1. Seviye<br>TL              | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | -                            | -               | 9.858.400.458   |
| Arsalar                                 | -                            | 762.335.000     | -               |
| <hr/>                                   |                              |                 |                 |
| 31 Aralık 2021                          | Gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|                                         | 1. Seviye<br>TL              | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | -                            | -               | 6.177.560.936   |

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

|                  | 31 Aralık<br>2022 | 31 Aralık<br>2021 | Değerleme<br>yöntemi      | Gözlemlenemeyen<br>önemli girdiler | Ağırlıklı<br>ortalama tutar<br>31 Aralık 2022 | Ağırlıklı<br>ortalama tutar<br>31 Aralık 2021 |
|------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Otel<br>Seviye 3 | 9.111.810.668     | 5.655.410.192     | İndirgenmiş<br>nakit akış | * Oda ücreti<br>(günlük) – Avro    | 61                                            | 47                                            |
|                  |                   |                   |                           | * Villa ücreti<br>(günlük) – Avro  | 730                                           | 603                                           |
|                  |                   |                   |                           | * Doluluk oranı (*)                | %75                                           | %72                                           |
|                  |                   |                   |                           |                                    |                                               |                                               |
| Yurt<br>Seviye 3 | 635.930.000       | 436.610.000       | İndirgenmiş<br>nakit akış | * Toplam yatak sayısı              | 7.232                                         | 7.232                                         |
| Ofis<br>Seviye 3 | 110.659.790       | 85.540.744        | İndirgenmiş<br>nakit akış | * Kiralanabilir alan / m2          | 4.637                                         | 4.637                                         |
|                  |                   |                   |                           | * Doluluk oranı                    | %97                                           | %97                                           |
| Arsa<br>Seviye 2 | 762.335.000       |                   | Emsal<br>- Karşılaştırma  | -                                  | -                                             | -                                             |
|                  |                   |                   |                           | -                                  | -                                             | -                                             |

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

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

#### (i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### (ii) Kredi riski

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

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

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

#### (iii) Piyasa riski

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

#### Döviz kur riski

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

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

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

#### Faiz oranı riski

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

#### (iv) Likidite riski

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

Genellikle Grup'un diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemez 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 vermektan kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

##### Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

|                                           | 31 Aralık 2022        | 31 Aralık 2021       |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Toplam yükümlülükler                      | 4.534.499.567         | 2.510.083.676        |
| Hazır değerler (*)                        | (135.015.669)         | (79.007.596)         |
| Net yükümlülük                            | 4.399.483.898         | 2.431.076.080        |
| Özkaynaklar                               | 7.851.547.236         | 4.353.151.599        |
| <b>Toplam kaynak</b>                      | <b>12.251.031.134</b> | <b>6.784.227.679</b> |
| <b>Net yükümlülük/toplam kaynak oranı</b> | <b>%36</b>            | <b>%36</b>           |

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

##### 32.1. Kredi riski açıklamaları

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

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

| 31 Aralık 2022                                                                      | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki mevduat <sup>(*)</sup> | 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)               | 5.403.192        | 120.817.625 | -               | 157.049.394 | 134.942.644                         | -     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                         | -                | -           | -               | -           | -                                   | -     |
| A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 5.403.192        | 120.817.625 | -               | 157.049.394 | 134.942.644                         | -     |
| B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri     | -                | -           | -               | -           | -                                   | -     |
| C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                        | -                | -           | -               | -           | -                                   | -     |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                | -                | -           | -               | -           | -                                   | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                               | -                | -           | -               | -           | -                                   | -     |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                | -                | -           | -               | -           | -                                   | -     |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                              | -                | 209.317     | -               | 280.296     | 3.851                               | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                               | -                | (209.317)   | -               | (280.296)   | (3.851)                             | -     |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                | -                | -           | -               | -           | -                                   | -     |
| D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar <sup>(**)</sup>                   | -                | 94.690.775  | -               | -           | -                                   | -     |

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

(\*\*) Grup’un Merit Park Otel işletmecisinden aldığı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 4.750.000 Avro tutarındaki teminat çekinin TL karşılığıdır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

| 31 Aralık 2021                                                                      | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki mevduat (*) | Diğer |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|--------------------------|-------|
|                                                                                     | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             |                          |       |
|                                                                                     | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                          |       |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)               | 7.193.452        | 43.610.527  | -               | 124.161.291 | 78.947.580               | 61    |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                         | -                | -           | -               | -           | -                        | -     |
| A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 7.193.452        | 43.610.527  | -               | 124.161.291 | 78.947.580               | 61    |
| B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri     | -                | -           | -               | -           | -                        | -     |
| C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                        | -                | -           | -               | -           | -                        | -     |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                | -                | -           | -               | -           | -                        | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                               | -                | -           | -               | -           | -                        | -     |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                | -                | -           | -               | -           | -                        | -     |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                              | -                | 147.471     | -               | 191.846     | 2.560                    | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                               | -                | (147.471)   | -               | (191.846)   | (2.560)                  | -     |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                | -                | -           | -               | -           | -                        | -     |
| D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar                                   | -                | 69.740.925  | -               | -           | -                        | -     |

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

(\*\*) Grup'un Merit Park Otel işletmecisinden aldığı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 4.750.000 Avro tutarındaki teminat çekinin TL karşılığıdır.

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

##### 32.2. Likidite riski

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

##### 31 Aralık 2022:

| Sözleşme uyarınca vadeleri                        | Defter değeri | Sözleşme uyarınca<br>nakit çıkışlar<br>toplamı<br>(I)+(II)+(III)+(IV) | 3 aydan kısa<br>(I) | 3-12 ay arası<br>(II) | 1-5 yıl arası<br>(III) | 5 yıldan uzun<br>(IV) |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>       |               |                                                                       |                     |                       |                        |                       |
| Finansal borçlanmalar                             | 2.754.284.415 | 4.707.739.158                                                         | 120.980.948         | 218.188.623           | 1.446.144.869          | 2.922.424.718         |
| Ticari borçlar                                    | 15.940.246    | 15.940.246                                                            | 11.095.431          | -                     | 2.691.564              | 2.153.251             |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler) | 781.378.727   | 781.378.726                                                           | 21.677.225          | -                     | 759.701.501            | -                     |

##### 31 Aralık 2021:

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

#### 32.3. Piyasa riski açıklamaları

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

##### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

| 31 Aralık 2021:                              | Kar / (Zarar)                      |                                     | Özkaynak                           |                                     |
|----------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                              | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde     |                                    |                                     |                                    |                                     |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü          | (4.050.602)                        | 4.050.602                           | (4.050.602)                        | 4.050.602                           |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)     | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>         | <b>(4.050.602)</b>                 | <b>4.050.602</b>                    | <b>(4.050.602)</b>                 | <b>4.050.602</b>                    |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                | (270.813.074)                      | 270.813.074                         | (270.813.074)                      | 270.813.074                         |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)           | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>               | <b>(270.813.074)</b>               | <b>270.813.074</b>                  | <b>(270.813.074)</b>               | <b>270.813.074</b>                  |
| Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde |                                    |                                     |                                    |                                     |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü         | -                                  | -                                   | (79.164.384)                       | 79.164.384                          |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan        | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>              | <b>-</b>                           | <b>-</b>                            | <b>(79.164.384)</b>                | <b>79.164.384</b>                   |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                        | <b>(274.863.676)</b>               | <b>274.863.676</b>                  | <b>(354.028.060)</b>               | <b>354.028.060</b>                  |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

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

|                                         | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |                |                |
| Finansal varlıklar                      | 44.848.898     | 22.275.800     |
| Finansal yükümlülükler                  | 2.171.776.657  | 1.544.788.900  |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |                |                |
| Finansal varlıklar                      | -              | 61             |
| Finansal yükümlülükler                  | 508.720.106    | 375.621.611    |

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

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

#### Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

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

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

| Euribor        | Artış/ (Azalış)  | Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi |
|----------------|------------------|-----------------------------------------------|
| 31 Aralık 2022 | (0,01%)<br>0,01% | 227.107<br>(227.107)                          |
| Euribor        | Artış/ (Azalış)  | Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi |
| 31 Aralık 2021 | (0,01%)<br>0,01% | 163.051<br>(262.013)                          |

### 33. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

| 31 Aralık 2022        | Kontrol gücü olmayan pay (%) | Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar | Kontrol gücü olmayan paylar |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bağlı Ortaklık</b> |                              |                                          |                             |
| Akfen Karaköy         | 8,53                         | 50.946.527                               | 99.813.688                  |
| 31 Aralık 2021        | Kontrol gücü olmayan pay (%) | Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar | Kontrol gücü olmayan paylar |
| <b>Bağlı Ortaklık</b> |                              |                                          |                             |
| Akfen Karaköy         | 8,53                         | 26.487.269                               | 48.867.161                  |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### 33. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

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

#### Özet bilanço bilgileri:

| Akfen Karaköy                                    | 31 Aralık<br>2022    | 31 Aralık<br>2021    |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                        | 1.470.484            | 9.179.156            |
| Diğer dönen varlıklar                            | 44.191.475           | 17.972.367           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                    | 1.704.985.729        | 977.626.166          |
| Diğer duran varlıklar                            | 34.212.874           | 6.500.411            |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                          | <b>1.784.860.562</b> | <b>1.011.278.100</b> |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 40.644.754           | 21.066.385           |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                  | 25.310.728           | 80.798.013           |
| Uzun vadeli borçlanmalar                         | 235.940.411          | 173.883.125          |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                  | 312.815.957          | 162.644.766          |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                      | <b>614.711.850</b>   | <b>438.392.289</b>   |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                        | <b>1.170.148.712</b> | <b>572.885.811</b>   |

#### Özet gelir tablosu bilgileri:

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

#### 34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle 8 Şubat 2023 tarihli 32098 sayılı Resmi Gazete uyarınca Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilit, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde üç ay süreyle olağanüstü hal ilan edilmesine karar verilmiştir.

Grup'un söz konusu illerden Gaziantep ve Adana'da 3 oteli bulunmakta olup otellerde önemli herhangi bir hasar meydana gelmemiştir ve oteller operasyonlarına devam etmektedir. Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler yakından izlenmekte olup ilk incelemelere göre söz konusu durumun Grup'un konsolide finansalları üzerinde etkisi olmayacağı öngörülmektedir.

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,26'sı) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından 1.500.000 USD bedel ile devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur.

10 Kasım 2021 tarihinde Credit Europe Bank NV ile Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karaköy arasında yapılan Faiz Oranı Takas işleminin 16 Şubat 2023 tarihinde iptali sonucu, faiz avantajıyla birlikte IRS işleminin başladığı tarihten itibaren kümülatif 8.522.809 Avro tutarında gelir elde edilmiştir.

#### 35. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

|                                                | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 399.840                    | 288.106                    |
| Diğer güvence hizmetlerinin ücreti             | 92.609                     | -                          |
|                                                | <b>492.449</b>             | <b>288.106</b>             |

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler |                                                                                                               | İlgili Düzenleme             | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021       |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|
| A                                                              | Para ve sermaye piyasası araçları                                                                             | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 91.554.243           | 45.341.273           |
| B                                                              | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                      | III-48.1. Md. 24 / (a)       | 5.083.598.690        | 2.941.512.905        |
| C                                                              | İştirakler                                                                                                    | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 879.454.312          | 322.123.912          |
|                                                                | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                               | III-48.1. Md. 23 / (f)       | -                    | -                    |
|                                                                | <b>Diğer varlıklar</b>                                                                                        |                              | <b>293.841.284</b>   | <b>242.211.116</b>   |
| D                                                              | <b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                                                       | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>6.348.448.529</b> | <b>3.551.189.206</b> |
| E                                                              | Finansal borçlar                                                                                              | III-48.1. Md. 31             | 1.108.747.558        | 805.034.149          |
| F                                                              | Diğer finansal yükümlülükler                                                                                  | III-48.1. Md. 31             | 50.672.929           | 44.989.197           |
| G                                                              | Finansal kiralama borçları                                                                                    | III-48.1. Md. 31             | -                    | -                    |
| H                                                              | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                   | III-48.1. Md. 23 / (f)       | -                    | -                    |
| I                                                              | Özkaynaklar                                                                                                   | III-48.1. Md. 31             | 4.399.169.725        | 2.673.678.830        |
|                                                                | <b>Diğer kaynaklar</b>                                                                                        |                              | <b>789.858.317</b>   | <b>27.487.030</b>    |
| D                                                              | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                                       | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>6.348.448.529</b> | <b>3.551.189.206</b> |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler           |                                                                                                               | İlgili Düzenleme             | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021       |
| A1                                                             | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                        | III-48.1. Md. 24 / (b)       | -                    | -                    |
|                                                                | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 91.504.089           | 45.299.952           |
| A2                                                             | Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                             | III-48.1. Md. 24 / (d)       | -                    | -                    |
| A3                                                             | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                              | III-48.1. Md. 24 / (d)       | -                    | -                    |
| B1                                                             | Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                  | III-48.1. Md. 24 / (c)       | -                    | -                    |
| B2                                                             | Yabancı iştirakler                                                                                            | III-48.1. Md. 24 / (d)       | -                    | -                    |
| C1                                                             | İşletmeci şirkete iştirak                                                                                     | III-48.1. Md. 28/1 (a)       | -                    | -                    |
| C2                                                             | Gayrinakdi krediler                                                                                           | III-48.1. Md. 31             | 891.806.142          | 687.828.833          |
| J                                                              | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri             | III-48.1. Md. 22 / (e)       | -                    | -                    |
| K                                                              | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                   | III-48.1. Md. 22 / (I)       | -                    | -                    |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                     | İlgili Düzenleme           | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari / Azami Oran |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|--------------|---------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | III-48.1. Md. 22 / (e)     | %0,00      | %0,00        | <%10                |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | III-48.1. Md. 24 / (a).(b) | %80,08     | %82,83       | >%51                |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)     | %15,30     | %10,35       | <%50                |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md. 24 / (d)     | %13,85     | %9,07        | <%50                |
| 5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                            | III-48.1. Md. 24 / (c)     | %0,00      | %0,00        | <%20                |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | III-48.1. Md. 28 / 1(a)    | %0,00      | %0,00        | <%10                |
| 7 Borçlanma Sınırı                                                                                                        | III-48.1. Md. 31           | %46,63     | %57,52       | <%500               |
| 8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı       | III-48.1. Md. 24 / (b)     | %1,44      | %1,28        | <%10                |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | III-48.1. Md. 22 / (l)     | %0,00      | %0,00        | <%10                |

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