Ibis Otel Samara	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	05.10.2015	13.075.039 Avro
Ibis Otel Kaliningrad	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	21.09.2015	10.176.582 Avro
Samara Ofis	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	05.10.2015	9.054.383 Avro

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değeri Hakkında Bilgi (30.06.2023)

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi (İşletme açılış tarihi)	Ekspertiz Değeri (30.06.2023) (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüldüğü Tutarı[3] (TL))	Yıllık Kira Geliri Tutarı (2022) (TL)
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	Mart 2007	1.797.630.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-549	615.990.000	71.082.257
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	Şubat 2016	2.643.240.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-567	962.430.000	120.998.008
Kıyıkışlacık Arsası (*)	Aralık 2022	1.100.000.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-733	337.665.000	-
Bodrum Loft Otel	Temmuz 2020	1.073.300.000	27.06.2023- ÖZEL 2023-560	312.920.000	29.978.282
Ibis Otel Moskova	Temmuz 2015	746.436.151	06.07.2023- 01/06/23 -SA	154.446.280	16.654.258
Novotel Trabzon	Ekim 2008	686.680.000	27.06.2023- ÖZEL 2023-551	198.670.000	14.679.448
Ibis Otel Tuzla	Nisan 2017	568.570.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-559	205.256.000	22.279.459
Ibis Otel Kaliningrad	Ağustos 2013	490.014.538	06.07.2023- 01/06/23-KLI	116.007.942	26.171.157
Ibis Otel Yaroslavl	Eylül 2011	379.393.040	06.07.2023 - 01/06/23-YOI	103.857.311	15.397.138
Ibis Otel Alsancak İzmir	Haziran 2013	347.280.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-557	155.805.000	12.236.842
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	Ocak 2010	324.190.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-552	134.510.000	11.152.214
Ibis Otel Adana	Eylül 2012	323.350.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-555	157.890.000	5.505.997
Ibis Otel Esenyurt	Ocak 2013	307.860.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-556	115.887.000	11.164.246
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	Mart 2010	304.630.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-553	121.230.000	7.509.337

[3] Varlıkların Şirket mizanındaki kayıtlı değeri ile son değerleme raporunda bulunan değeri arasındaki farktan oluşmaktadır. Varlıklar yasal kayıtlara maliyet değeri ile kaydedilmekte, tekrar yeniden değerleme yapılmamaktadır.

Ibis Otel Samara	Mart 2012	288.984.733	06.07.2023 - 01/06/23-SSK	97.095.261	6.247.945
Ibis Otel Ankara Airport	Eylül 2014	221.570.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-558	64.184.000	3.450.657
Ibis Otel Bursa	Kasım 2010	220.160.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-554	92.477.000	6.392.026
Samara Ofis	Mart 2012	112.133.705	06.07.2023 - 01/06/23-VSK	1.473.915	11.018.732
Ibis Otel Eskişehir	Nisan 2007	32.100.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-550	8.676.000	3.761.008
Isparta Öğrenci Yurdu & Kütahya Yurdu	Aralık 2018 & Aralık 2019	372.240.000 & 278.660.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-561-562	1.110.000 & 13.860.000	36.462.482
Merit Park Otel – KKTC Girne (*)	Nisan 2007	2.660.130.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-566 KIBRIS	686.376.000	79.638.881
Söğütlüçeşme Projesi (**)	Mart 2021	1.213.180.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-565 S.ÇEŞME	494.220.000	0

(*) Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması halinde devredilecektir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul değeri (2.661.255.878 TL), satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır.

(**) %51'lik hissesi 31 Mart 2021 tarihinde satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 2051 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası %100 bağlı ortaklığı haline gelen şirketin taahhüdünde TCDD'nin Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesi mevcut olup söz konusu projenin 2024 yılında tamamlanması planlanmakta olup projeye ait ticari alanlar 2051 yılına kadar işletilecektir.

Rusya'da bulunan 4 adet otel 1 adet ofise ilişkin değerleme raporları Analytical Consulting Center Professional Appraisal Department LLC., Türkiye'de bulunan 16 adet otel, Isparta ve Kütahya'da yer alan öğrenci yurtları, Kıyıkışlacık arsası ile KKTC'de bulunan 1 adet otele ilişkin değerleme raporları isc Net Kurumsal Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

İhraççının maddi olmayan duran varlıkları yazılım programlarından oluşmakta olup, 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. İhraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maliyet Değeri	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yazılım Programları	195.345	157.536	157.536	106.066
Toplam	**195.345**	**157.536**	**157.536**	**106.066**

Birikmiş Amortisman	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yazılım Programları	100.065	91.655	74.695	69.539
Toplam	**100.065**	**91.655**	**74.695**	**69.539**
Net Defter Değeri	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Yazılım Programları	95.280	65.881	82.841	36.527
Toplam	**95.280**	**65.881**	**82.841**	**36.527**

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:
Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:
Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	**Konsolide**			
Dönem	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
DÖNEN VARLIKLAR	**3.085.478.371**	**352.799.950**	**194.279.562**	**38.211.623**
Nakit ve Nakit Benzerleri	149.405.718	116.541.560	61.790.068	9.887.439
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	0	18.474.109	17.217.528	4.358.742
Ticari Alacaklar	184.347.779	126.220.817	50.803.979	10.081.741

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*0*	*5.403.192*	*7.193.452*	*0*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*184.347.779*	*120.817.625*	*43.610.527*	*10.081.741*
Diğer Alacaklar	5.733	1.381.876	2.956.079	143.982
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*5.733*	*1.381.876*	*2.956.079*	*143.982*
Türev Araçlar	55.473.504	51.301.516	29.454.539	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	*55.473.504*	*51.301.516*	*29.454.539*	*0*
Stoklar	0	320.776	254.932	1.236.291
Peşin Ödenmiş Giderler	13.681.277	23.516.857	2.001.292	1.357.209
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*0*	*17.348.018*	*0*	*0*
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*13.681.277*	*6.168.839*	*2.001.292*	*1.357.209*
Diğer Dönen Varlıklar	1.452.847	15.042.439	29.801.145	11.146.219
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	2.681.111.513	0	0	0
DURAN VARLIKLAR	**13.551.949.028**	**12.033.246.853**	**6.668.955.713**	**2.865.753.016**
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	0	0	0	48.164.499
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	319.162.300	238.617.267	63.835.012	0
Diğer Alacaklar	206.011	155.667.518	121.205.212	75.753.444
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*206.011*	*155.667.518*	*121.205.212*	*75.753.444*
Türev Araçlar	0	530.436.618	205.893.722	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	*0*	*530.436.618*	*205.893.722*	*0*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.689.187.596	10.690.164.736	6.240.566.547	2.697.724.614
Stoklar	437.699.508	380.075.379	0	0
Maddi Duran Varlıklar	812.761	1.848.116	4.110.611	396.703
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	95.280	65.881	82.841	36.527
Peşin Ödenmiş Giderler	75.968.880	9.938.947	10.227.477	9.827.521
Ertelenmiş Vergi Varlığı	27.978.481	23.122.511	12.688.704	23.289.384
Diğer Duran Varlıklar	838.211	3.309.880	10.345.587	10.560.324
TOPLAM VARLIKLAR	**16.637.427.399**	**12.386.046.803**	**6.863.235.275**	**2.903.964.639**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.361.661.605**	**308.415.823**	**196.541.836**	**527.514.361**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	413.876.009	271.671.251	170.447.739	466.026.364
Banka Kredileri	*397.153.725*	*254.351.640*	*156.261.593*	*219.198.912*
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	*16.722.284*	*17.319.611*	*14.186.146*	*9.434.722*
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	*0*	*0*	*0*	*237.392.930*
Ticari Borçlar	29.104.110	11.095.431	5.589.606	19.414.904

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*18.707.209*	*6.369.826*	*3.429.269*	*16.615.668*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*10.396.901*	*4.725.605*	*2.160.337*	*2.799.236*
Diğer Borçlar	40.888.401	21.677.226	7.896.211	33.931.584
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*0*	*1.429.324*	*0*	*31.571.903*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*40.888.401*	*20.247.902*	*7.896.211*	*2.359.681*
Ertelenmiş Gelirler	3.328.680	3.125.256	12.161.676	7.812.610
Kısa Vadeli Karşılıklar	286.193.722	846.659	446.604	328.899
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*969.892*	*846.659*	*446.604*	*328.899*
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*285.223.830*	*0*	*0*	*0*
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	588.270.683	0	0	0
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**5.037.848.694**	**4.226.083.744**	**2.313.541.840**	**1.658.495.276**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.209.702.891	2.482.613.164	1.813.638.955	1.451.107.683
Banka Kredileri	*3.152.677.151*	*2.426.145.123*	*1.764.148.918*	*1.408.484.738*
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	*57.025.740*	*56.468.041*	*49.490.037*	*42.622.945*
Ticari Borçlar	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*3.033.985*	*4.844.815*	*10.477.760*	*0*
Diğer Borçlar	1.064.026.257	759.701.501	0	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*1.064.026.257*	*759.701.501*	*0*	*0*
Türev Araçlar	0	0	9.264.188	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	*0*	*0*	*9.264.188*	*0*
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.151.753	904.247	359.111	238.653
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*1.151.753*	*904.247*	*359.111*	*238.653*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	759.933.808	978.020.017	479.749.576	207.148.940
Ertelenmiş Gelirler	0	0	52.250	0
ÖZKAYNAKLAR	**10.237.917.100**	**7.851.547.236**	**4.353.151.599**	**717.955.002**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**10.220.521.160**	**7.740.310.878**	**4.293.282.878**	**694.122.329**
Ödenmiş Sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	184.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	317.344	317.344	317.344	317.344
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	0	0	0	20.702.778
Geri Alınmış Paylar (-)	-103.583.277	0	0	-9.991.969
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	53.748.727	53.748.727	53.748.727	53.748.727
Paylara İlişkin Primler	199.602.687	199.602.687	199.602.687	58.880.000

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	784.943.014	639.380.006	274.639.686	25.946.994
Yabancı Para Çevrim Farkları	*784.943.014*	*639.380.006*	*274.639.686*	*25.946.994*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	103.587.424	4.147	4.147	9.996.116
Yasal Yedekler	*4.147*	*4.147*	*4.147*	*4.147*
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	*103.583.277*	*0*	*0*	*9.991.969*
Diğer Özkaynak Payları	-78.218.323	0	0	0
Geçmiş Yıllar Karları	5.443.674.690	2.464.970.287	381.217.086	590.947.065
Net Dönem Karı / (Zararı)	2.516.448.874	3.082.287.680	2.083.753.201	-240.424.726
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	**17.395.940**	**111.236.358**	**59.868.721**	**23.832.673**
TOPLAM KAYNAKLAR	**16.637.427.399**	**12.386.046.803**	**6.863.235.275**	**2.903.964.639**

İhraççının aktif büyüklüğü yıllar itibarıyla artmakta olup, 2020 yılında 2,9 milyar TL olan aktifler 2021 yılında 2020 yılına göre %136,3 artışla 6,9 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %80,5 artışla 12,4 milyar TL'ye, 30.06.2023 döneminde de 2022 yılsonuna göre %34,3 artışla 16,6 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının aktiflerinin büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla duran varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı %81,5'tur. İhraççının aktiflerinde görülen artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışına bağlı olarak oluşmuştur.

İhraççının dönen varlıkları yıllar itibarıyla artmakta olup, 2020 yılında 38,2 milyon TL olan varlıklar; nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, türev varlıklar ve kısa vadeli yatırımlardaki artış neticesinde 2021 yılında 2020 yılına göre %408,4 artışla 194,2 milyon TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve türev araçlardaki artışa bağlı olarak %81,6 artışla 352,8 milyon TL'ye, 30.06.2023 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar, nakit ve nakit benzerleri ve ticari alacaklardaki artış sonucunda 2022 yılsonuna göre %774,6 artışla 3,1 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlıkları toplam aktiflerinin 18,5'ini oluşturmaktadır.

İhraççının nakit ve nakit benzerleri finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, hasılatın yıllar içerisindeki artışına paralel olarak, nakit ve nakit benzerleri de yükselmiştir. 2020 yılında 9,9 milyon TL olan nakit ve nakit benzerleri 2021 yılında 2020 yılına göre %524,9 artışla 61,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %88,6 artarak 116,5 milyon TL'ye yükselmiş, 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %28,2 oranında artarak 149,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Kasa	94.507	73.025	59.955	43.887
Bankalar	141.342.582	116.472.386	61.732.612	9.839.941
Vadesiz mevduat	118.081.979	90.097.597	56.674.340	1.388.716
Vadeli mevduat	23.260.603	26.374.789	5.058.272	8.451.225
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	7.971.487	0	61	3.997
Değer düşüklüğü	(2.858)	(3.851)	(2.560)	(386)
Toplam	**149.405.718**	**116.541.560**	**61.790.068**	**9.887.439**

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket'in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından oluşmaktadır.

İhraççının kısa vadeli stokları finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, stokların 2020, 2021 ve 2022 yılında önemli kısmı Bulvar Loft projesindeki tamamlanmamış konutlara ait devir tarihinden sonra gerçekleşen harcamaların ilgili dönemler itibarıyla satışı gerçekleşemeyen tutarından oluşmaktadır. Bu kapsamda 2020 yılında 1,2 milyon TL olan stoklar, 2021 yılında 2020 yılında göre %79,4 düşüşle 255 bin TL'ye, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %25,8 artışla 321 bin TL'dir (30 Haziran 2023: Yoktur).

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. İhraççının uzun vadeli stokları finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 2022 yılı ve 30 Haziran 2023 döneminde stokların tamamı GYO Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir. 2022 yıl sonunda 380,1 mn TL olan uzun vadeli stoklar 30.06.2023 döneminde 2022 yıl sonuna göre %15,2 artışla 437,7 milyon TL'ye yükselmiştir.

Stoklar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Stoklar	0	320.776	254.932	1.236.291
Uzun Vadeli Stoklar	437.699.508	380.075.379	0	0
Toplam	**437.699.508**	**380.396.155**	**254.932**	**1.236.291**

İhraççının ticari alacaklarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda yer almakta olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla ticari alacakların 138.982.334 TL (31.12.2022: 97.364.521 TL, 31.12.2021: 35.208.416 TL, 31.12.2020: 7.496.818 TL) ve 44.282.053 TL (31.12.2022: 18.150.700 TL, 31.12.2021: 7.486.157 TL, 31.12.2020: 1.619.004 TL) tutarlarındaki kısmı İhraççının sırasıyla Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır. Bu çerçevede 2020 yılında 10,1 milyon TL olan ticari alacaklar, 2021 yılında 2020 yılında göre %403,9 artışla, 50,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %148,4 artışla 126,2 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %46,1 artışla 184,3 milyon TL'ye çıkmıştır.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	0	5.403.192	7.193.452	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	184.347.779	120.817.625	43.610.527	10.081.741
Toplam	**184.347.779**	**126.220.817**	**50.803.979**	**10.081.741**

İhraççının duran varlıkları 2020 yılında 2,9 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %132,7 artışla 6,7 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %80,4 artışla 12 milyar TL'ye yükselmiş olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre %12,6 artışla 13,6 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının duran varlıklarındaki artış, sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı kaynaklı oluşmuştur. 30.06.2023 dönemi itibarıyla İhraççının duran varlıkları toplam aktiflerinin %81,5'ini oluşturmaktadır.

İhraççının Türkiye, Rusya ve KKTC'de lokasyonlarında yatırım amaçlı gayrimenkulleri mevcuttur. İhraççının hem yurt içi hem de yurt dışında bulunan 21 otelinde toplam 3.720 oda ve 36 villası, Rusya'da 4.637 m²'lik bir ofis binası, Türkiye'de toplam 13 bloktan oluşan toplam 7.840 adet yatak kapasiteli iki yurt kompleksi ile İstanbul Söğütlüçeşme'de bu sene işletmeye geçmesi planlanan ticaret ve sosyal alan kompleksi, Bodrum Yalıkavak'ta villa ve Milas Kıyıkışlacık'ta projesi hazırlanan toplam 106 bin m2'lik turizm, konut ve ticari gayrimenkul projesi ve 7.207 m²'lik bir alanda, kirada bulunan fabrika binasından oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden oluşmaktadır.

İlgili gayrimenkullerin değerleri her dönem sonunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer artışlarından dolayı 2020 yılında 2,7 milyar TL iken 2021 yılında 2020 yılına göre %131,3 artışla 6,2 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %71,3 artışla 10,7 milyar TL'ye yükselmiş olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre %18,7 artışla 12,7 milyar TL'ye ulaşmıştır.

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

Bu nedenle 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Merit Park Hotel'in bulunduğu Akfen GT KKTC şubeye ilişkin tüm varlıklar satış amacıyla elde tutulan varlıklar kalemleri içerisinde gösterilmiştir.

Satış amaçlı duran varlıklar içerisinde en önemli kalem 2,66 milyar TL Merit Park Otel'in gerçeğe uygun değeridir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Ekspertiz Değerleri (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	2.643.240.000	1.680.810.000	958.900.000	474.410.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	1.797.630.000	1.181.640.000	637.060.000	290.900.000
Kıyıkışla Arsası (*)	1.100.000.000	762.335.000	0	0
Bodrum Loft (**)	1.073.300.000	760.380.000	504.060.000	0
Ibis Otel Moskova	746.436.151	591.989.871	436.432.858	250.539.005
Novotel Trabzon	686.680.000	488.010.000	233.780.000	135.420.000
Ibis Otel Tuzla	568.570.000	363.314.000	194.540.000	94.670.000
Ibis Otel Kaliningrad	490.014.538	374.006.596	269.746.580	96.031.880
Ibis Otel Yaroslavl	379.393.040	275.535.729	176.007.714	71.763.006
Isparta Yurt (**)	372.240.000	371.130.000	255.400.000	-
Ibis Otel Alsancak İzmir	347.280.000	191.475.000	125.610.000	66.900.000

Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	324.190.000	189.680.000	111.070.000	69.297.500
Ibis Otel Adana	323.350.000	165.460.000	131.110.000	67.835.000
Ibis Otel Esenyurt	307.860.000	191.973.000	145.940.000	74.835.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	304.630.000	183.400.000	117.900.000	65.060.000
Ibis Otel Samara	288.984.733	191.889.472	131.073.040	70.341.587
Kütahya Yurt (**)	278.660.000	264.800.000	181.210.000	-
Ibis Otel Ankara Airport	221.570.000	157.386.000	149.390.000	82.085.000
Ibis Otel Bursa	220.160.000	127.683.000	92.430.000	48.050.000
Samara Ofis	112.133.705	110.659.790	85.540.744	51.689.182
Ibis Otel Eskişehir	32.100.000	23.424.000	19.160.000	13.195.000
Merit Park Otel – KKTC Girne (***)	0	1.973.754.000	1.221.200.000	621.825.000
Toplam	**12.618.422.167**	**10.620.735.458**	**6.177.560.936**	**2.644.846.660**

(*) Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman'ın %100 hissesini Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım 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 83.625 m²'lik arsa mevcuttur.

(**) SPK'nın 04.02.2021 tarih ve 6/150 sayılı toplantısında aldığı karar çerçevesinde, İhraççının 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 101.580.136 TL nominal değerli payın Şirket ortağı Hamdi AKIN'a tahsisli olarak ihraç edilmesi suretiyle, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Söz konusu sermaye artırımı sonucu elde edilen fon; Bodrum'da 184 yataklı 5 yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda paylarının tamamının 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı'dan ve toplam 7.232 yataklı Isparta ve Kütahya'da iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları paylarının tamamının 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat'ten satın alınmasında kullanılmıştır. Söz konusu satın almalar sonrası Isparta Yurt Yatırımları ile Masanda tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Şirket tarafından devir alınmıştır.

(***) Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması halinde devredilecektir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul değeri, satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır.

İhraççının aktifleri içerisinde yer alan kısa ve uzun finansal yatırımlar, Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT tarafından Credit Europe Bank'tan kredinin teminatı olarak vadeli bloke hesapta tutulan kısmıdır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla blokedeki rezerv, ilgili kredi tutarından düşmek suretiyle kapatılmıştır.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar (TL)	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	Tutar
30.06.2023	0	0	0	0
31.12.2022	Ruble	Haziran 2023	5%	18.474.109
31.12.2021	Ruble	Aralık 2022	5%	17.217.528
31.12.2020	Avro	Ekim 2021	6%	4.358.742

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar (TL)	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	Tutar
30.06.2023	0	0	0	0
31.12.2022	0	0	0	0
31.12.2021	0	0	0	0
31.12.2020	Avro	Temmuz 2025	6%	48.164.499

Şirketin, yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında ileriki tarihlerde gerçekleştirecek olduğu yabancı para satış tutarlarından kaynaklanan kur risklerine karşı aynı para biriminde borçlanarak bilanço üzerinde kur riskinden korunma sağlamakta olup, 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 korunan 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 kapsamında Şirket, ileri tarihlerde elde edeceği satış tutarını baz alarak yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri için kur risklerine karşı kendini koruma altına almıştır. Merit Park Otel'in imzalanan satış sözleşmesi nedeniyle söz konusu riskten korunma muhasebesi 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla iptal edilmiştir. Bu kapsamda 2022 yılında 51,3 milyon TL kısa vadeli, 328,8 milyon TL uzun vadeli olmak üzere toplamda 380,1 milyon TL'lik türev araçları bilançoda aktifler içerisinde sınıflandırılmıştır (2020: 29,5 milyon TL kısa vadeli, 205,9 milyon TL uzun vadeli olmak üzere toplam 235,3 TL türev araçlar bilançoda aktifler içerisinde sınıflandırılmıştır).

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. Bu kapsamda 2021 yılında 9,3 milyon TL uzun vadeli türev araçları bilançoda yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır. 2022 yılında ise gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuş olup, 201,6 milyon TL tutarında uzun vadeli türev araçları bilançoda varlıklar içerisinde sınıflandırılmıştır. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 165.896.660 TL tutarında kreditörden tahsilat yapılarak kapatılmıştır.

Ayrıca, Akfen GYO ve Akfen Karaköy'ün 2022 yıl sonunda yaptığı döviz kuru takas işlemiyle 14 Temmuz ve 13 Ekim 2023 tarihlerinde yapılacak Avro cinsinden kredi ödemeleri için Avro kurları sırasıyla 23,79 ve 25,51 olarak sabitlenmiştir. Söz konusu türev varlığın 55.473.504 TL tutarındaki gerçeğe uygun değeri 30.06.2023 dönemi itibarıyla konsolide finansal tablolarda muhasebeleşmiştir.

Kısa ve Uzun Vadeli Türev Araçlar (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Kısa Vadeli Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar – Varlık	55.473.504	51.301.516	29.454.539	0
Uzun Vadeli Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar - Varlık	0	530.436.618	205.893.722	0
Uzun Vadeli Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar - Yükümlülük	0	0	(9.264.188)	0
Toplam	**55.473.504**	**581.738.134**	**226.084.073**	**0**

İhraççının kısa ve uzun vadeli diğer alacaklarına ilişkin detaylar finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2020 yılında 75,9 milyon TL olan kısa ve uzun vadeli diğer alacaklar, 2021 yılında 2020 yılına göre %63,6 artışla 124,2 milyon TL'ye 2022

yılında 2021 yılına göre %26,5 artışla 157 milyon TL'ye yükselmiş olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre 211,7 bin TL'ye düşmüştür.

Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Alacaklar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	5.733	1.381.876	2.956.079	143.982
Vergi Dairesinden Diğer Alacaklar (*)	0	1.376.303	2.794.337	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.733	5.573	161.742	143.982
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	206.011	155.667.518	121.205.212	75.753.444
Vergi Dairesinden Diğer Alacaklar (*)	0	0	14.632.127	14.632.127
Verilen Depozito ve Teminatlar	206.011	227.693	184.054	165.107
Diğer Alacaklar (**)	0	155.439.825	106.389.031	60.956.210
Toplam	211.744	157.049.394	124.161.291	75.897.426

(*) Kısa vadedeki vergi dairesinden diğer alacaklar Isparta Yurt Yatırımları, uzun vadede duran diğer alacaklar ise Bulvar Loft projesi ile ilgili KDV alacaklarından oluşmaktadır.

(**) Uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin, Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır. 16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından 1.500.000 USD bedel ile devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur. Bu nedenle 30.06.2023 dönemi itibarıyla bakiye sıfırlanmıştır.

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 27 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnşaat'ın %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle 30 Haziran 2021 tarihinde satın almış olup, 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek kira süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan'ın yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan İnşaat şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup, Fıratcan İnşaat'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan İnşaat özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Buna göre 2021 yılında özkaynaklar altında önceki dönemlerde olmayan 63,8 milyon TL'lik bir değer yaratılmış, bu tutar İhraççının bilançosunda duran varlıklar içerisinde "özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar" olarak sınıflandırılmıştır. 2022 yılsonunda net varlıklar grup payı %273,8 artarak 238,6 milyon TL'ye, 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %33,8 artarak 319,2 milyon TL'ye yükselmiştir.

Fıratcan İnşaat*	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Varlıklar	1.586.835.847	1.080.846.469	499.612.271	0
Toplam Yükümlülükler	961.027.415	612.969.475	374.445.580	0
Net Varlıklar	625.808.432	467.876.994	125.166.691	0
Net Varlıklar (GYO Grup payı)	**319.162.300**	**238.617.267**	**63.835.012**	**0**

(*)Şirket, Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk payını 18.07.2023 tarihinde 10 milyon Euro karşılığı TL'ye satın alarak, söz konusu ortaklık %100 bağlı ortaklık haline gelmiştir.

İhraççının kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tablolar yer almakta olup, 2020 yılsonunda 1,4 milyon TL olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderler, 2021 yılında 2020 yılına göre %47,5 artarak 2 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yıl sonunda ise ilişkili taraflardan Akfen İnşaat'a, Akfen GYO'nun Yalıkavak arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı projeye ilişkin verilen 17,3 milyon TL inşaat avansının etkisiyle 2021 yılsonuna göre %1075,1 artarak 23,5 milyon TL'ye çıkmıştır. 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %41,8 oranında azalarak 13,7 milyon TL'ye düşmüştür. İhraççının uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri ise 2020 yılında 9,8 milyon TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %4,1 milyon TL artarak 10,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yılında 2021 yılına göre %2,8 düşerek 9,9 milyon TL'ye gerilemiş, 30.06.2023 döneminde ise 2022 yıl sonuna göre %664,4 artarak 76 milyon TL'ye yükselmiştir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (*)	**0**	**17.348.018**	**0**	**0**
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	**13.681.277**	**6.168.839**	**2.001.292**	**1.357.209**
Gelecek aylara ait giderler (**)	7.172.506	2.070.401	400.262	332.576
Sipariş avansları	6.447.555	3.914.265	1.466.365	941.862
İş avansları	61.216	184.173	134.665	82.771
Toplam	**13.681.277**	**23.516.857**	**2.001.292**	**1.357.209**

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	**75.968.880**	**9.938.947**	**10.227.477**	**9.827.521**
Verilen avanslar (***)	66.175.837	0	0	0
Gelecek aylara ait giderler (**)	9.793.043	9.938.947	10.227.477	9.827.521
Toplam	**75.968.880**	**9.938.947**	**10.227.477**	**9.827.521**

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

(**) 30.06.2023 dönemi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 6.521.869 TL'si (2022: 6.612.988 TL, 2021: 6.794.951 TL, 2020: 7.183.229 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 GYO Grup'a ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden oluşmaktadır.

(***) Akfen Karaköy, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan Eraysan'a ait 7.027 m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı alanlı "B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazı şufa hakkı ile birlikte 3,1 milyon Avro'ya satın alma konusunda satıcı ile sözleşme imzalamış olup, sözleşme kapsamında şufa hakkı devri 5 Mayıs 2023 tarihinde tamamlanmış ve tapu devir işlemleri raporlama tarihi itibarıyla devam etmektedir. Söz konusu tutarın tamamı satın alıma ilişkin verilen avans rakamıdır.

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 2020 yılında 527,5 milyon TL iken, 2021 yılında finansal, ticari ve diğer borçlardaki düşüşe bağlı olarak 2020 yılına göre %62,7 düşüşle 196,5 milyon TL'ye gerilemiş olup, 2022 yılında finansal borçlar ile birlikte diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 2021 yılına göre %56,9 artışla 308,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise finansal borçlardaki ve satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin

yükümlülüklerdeki artışa bağlı olarak 2022 yılsonuna göre %341,5 artışla 1,4 milyar TL'ye yükselmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.06.2023 dönemi itibarıyla %8,2 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 2020 yılında 1,7 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %39,5 artışla 2,3 milyar TL'ye, 2022 yılında 2021 yılına göre %82,7 artışla 4,2 milyar TL'ye 30.06.2023 döneminde de 2022 yılsonuna göre %19,2 artışla 5 milyar TL'ye yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerdeki artış ana olarak finansal borçluluk (banka kredilerindeki) artışına bağlı olarak gerçekleşmiş olup, uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.06.2023 dönemi itibarıyla %30,3 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak bugüne kadar gerçekleştirdiği yatırımlarda kullandığı finansal borçlardan oluşmakta olup, finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu çerçevede 2020 yılında 1,9 milyar TL olan kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalar 2021 yılında 2020 yılına göre %3,5 artışla 2 milyar TL'ye yükselmiş, 2022 yılında da 2021 yılına göre %38,8 artışla 2,8 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %31,6 artışla 3,6 milyar TL'ye yükselmiştir. 2021 yılında Rusya kredilerinin refinansmanı yapılmış olup Avro krediler Ruble'ye dönülmüştür. Söz konusu yıllardaki artış kredilerin bir kısmının Avro cinsinden olması ve TL'nin Avro karşısında ilgili dönemlerde değer kaybetmesine bağlı olarak oluşmuştur.

Finansal Borçlanmalar (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	**413.876.009**	**271.671.251**	**170.447.739**	**466.026.364**
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	397.153.725	254.351.640	156.261.593	219.198.912
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmalarının Kısa Vadeli Kısımları	16.722.284	17.319.611	14.186.146	9.434.722
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları (*)	0	0	0	237.392.730
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	**3.209.702.891**	**2.482.613.164**	**1.813.638.955**	**1.451.107.683**
Uzun Vadeli Banka Kredileri	3.152.677.151	2.426.145.123	1.764.148.918	1.408.484.738
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmaları	57.025.740	56.468.041	49.490.037	42.622.945
Toplam	**3.623.578.900**	**2.754.284.415**	**1.984.086.694**	**1.917.134.047**

(*) Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği 15 Ocak 2021 vadeli paya dönüştürülebilir tahvilden oluşmakta olup, söz konusu tahvil borcu sermaye artırım yöntemi ile pay olarak ödenmiştir

İhraççının ticari borçlarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almakta olup, ticari borçların büyük bir kısmının ilişkili taraflara olduğu görülmektedir. İhraççının ilişkili taraflara olan kısa vadeli ticari borçları 2020, 2021 ve 2022 tarihi itibarıyla Bulvar Loft projesi ile ilgili Akfen İnşaat'a olan borçlardan oluşmaktayken 30.06.2023 dönemi itibarıyla 12,3 milyon TL tutarındaki kısmı Şirket'in Yalıkavak projesi, 6,4 milyon TL tutarındaki kısmı ise Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır . İhraççının 2020 yılında 16,6 milyon TL olan ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçları 2021 yılında Bulvar Loft projesi ile ilgili olan borçlardaki azalışa bağlı olarak 2020 yılına göre %79,4 düşüşle 3,4

milyon TL'ye, 2022 yılında da Bulvar Loft projesi ile ilgili olan borçlardaki artışa bağlı olarak 2021 yılına göre %85,7 artışla 6,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde ise Yalıkavak projesi borçlarının da eklenmesiyle birlikte 2022 yıl sonuna göre %193,7 artarak 18,7 milyon TL'ye yükselmiştir. İhraççının uzun vadeli ilişkili taraflara borçlar bakiyesi de yine Bulvar Loft projesi ile ilgili Akfen İnşaat'a olan borçlardan oluşmaktadır. 2021 yılında 10,5 milyon TL olan borç 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %53,8 düşüşle 4,8 milyon TL, 30.06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %37,4 azalarak 3 milyon TL'ye düşmüştür. Kısa vadeli ilişkili olmayan ticari borçlar bakiyesi ise diğer gider tahakkukları ve diğer ticari borçlardan oluşmakta olup, 2020 yıl sonunda 2,8 milyon TL iken 2021 yılsonunda 2020 yıl sonuna göre %22,8 düşüşle 2,2 milyon TL'ye gerilmiş, 2022 yılsonunda 2021 yılsonuna göre %118,7 artışla 4,7 milyon TL'ye yükselmiş, 30,06.2023 döneminde ise 2022 yılsonuna göre %120 artarak 10,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Ticari Borçlar (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Kısa Vadeli İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	**18.707.209**	**6.369.826**	**3.429.269**	**16.615.668**
Kısa Vadeli İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	**10.396.901**	**4.725.605**	**2.160.337**	**2.799.236**
Diğer Gider Tahakkukları	5.903.234	4.286.432	1.937.624	2.741.894
Diğer Ticari Borçlar	4.493.667	439.173	222.713	57.342
Uzun Vadeli İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	**3.033.985**	**4.844.815**	**10.477.760**	**0**
Toplam	**32.138.095**	**15.940.246**	**16.067.366**	**19.414.904**

Kısa Vadeli İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen İnşaat	**18.707.209**	**4.629.930**	**3.115.550**	**16.566.973**
IBS Sigorta Brokerlik Hizmetleri A.Ş.	0	0	0	43.329
Akfen Holding	0	1.518.150	313.719	5.366
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	0	221.746	0	0
Toplam	**18.707.209**	**6.369.826**	**3.429.269**	**16.615.668**
Kısa Vadeli İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen İnşaat	18.707.209	4.629.930	3.115.550	16.566.973
IBS Sigorta Brokerlik Hizmetleri A.Ş.	0	0	0	43.329
Akfen Holding	0	1.518.150	313.719	5.366
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	0	221.746	0	0
Toplam	**18.707.209**	**6.369.826**	**3.429.269**	**16.615.668**

Uzun Vadeli İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen İnşaat	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
Toplam	**3.033.985**	**4.844.815**	**10.477.760**	**0**

İhraççının kısa vadeli diğer borçlarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2020 yılında diğer borçların büyük bir kısmı ilişkili taraflara olan borç bakiyesinden oluşmakta olup, 31,6 milyon TL Akfen Holding'e ve Şirket pay sahibine olan, Şirket tarafından alınan fonlamaya ilişkindir. İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

bakiyesi ise 2020 yılsonunda 2,4 milyon TL iken 2021 yılsonunda ödenecek vergi ve fon bakiyesindeki artışa bağlı olarak %234,6 artışla 7,9 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yıl sonunda 2021 yılsonuna göre ödenecek vergi ve fon bakiyesindeki artışa bağlı olarak %156,4 artarak 20,2 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde ise ödenecek vergi ve fonlardaki artış ve 8 milyon TL tutarındaki Şirket'in 2023 yılında yapmaya başladığı hisse geri alımına ilişkin 23 Haziran ve 26 Haziran tarihlerinde işleme alınmış olan, 3 Temmuz ve 4 Temmuz valörlü hisse geri alımlarına ilişkin borçlar nedeniyle %101,9 oranında artarak 40,9 milyon TL'ye yükselmiştir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	0	**1.429.324**	**0**	**31.571.903**
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	**40.888.401**	**20.247.902**	**7.896.211**	**2.359.681**
Hisse geri alımları ile ilgili borçlar	7.977.756	0	0	0
Ödenecek Vergi ve Fonlar	32.415.870	20.152.188	7.756.240	1.483.470
Ödenecek Sosyal Sigortalar Primi	297.041	95.714	48.856	22.694
Diğer	197.734	0	91.115	853.517
Toplam	**40.888.401**	**21.677.226**	**7.896.211**	**33.931.584**

İhraçcının uzun vadeli diğer borçlarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 30.06.2023 dönemi ve 2022 yılsonu itibarıyla uzun vadeli diğer borç bakiyesi, GYO Grup'un Bodrum Yalıkavak'taki villa projesi ve Gökliman hisse alımı kapsamında Akfen International BV'den aldığı uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır. Söz konusu borca faiz işletilmekte olup Akfen International'den 14 Eylül 2022 ve 29 Aralık 2022 tarihlerinde alınan uzun vadeli borçlar, borç alım tarihlerinden itibaren sırasıyla 3 yıl ve 5 yıl sonra birikmiş faiziyle birlikte defaten ödenecektir. 2022 yıl sonunda 759,7 milyon TL olan borç bakiyesi, 30.06.2023 döneminde 2022 yıl sonuna göre %40,1 artarak 1,1 milyar TL'ye yükselmiştir. 15.09.2023 tarih ve 34103512/1430-125 sayılı Ortaklara Borçların tespiti ve sermayeye ilavesine ilişkin YMM raporunda tespit edildiği üzere bu borçların 393.329.240 TL'lik kısmı sermaye koyma borcuna mahsup edilecektir. Kalan bakiye Akfen GT'nin (Kıbrıs otelin) pay satışı sonrası tahsil edilecek tutar ile kapatılacaktır.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	**1.064.026.257**	**759.701.501**	**0**	**0**
Akfen International BV	1.064.026.257	759.701.501	0	0
Toplam	**1.064.026.257**	**759.701.501**	**0**	**0**

Şirketin ertelenmiş gelirlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2020 yılında 7,8 milyon TL olan kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler, 2021 yılında 2020 yılına göre 56,3 artışla, 12,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %74,4 düşüşle 3,1 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise 2022 yılsonuna göre %6,5 artışla 3,3 milyon TL'ye yükselmiştir.

Ertelenmiş Gelirler (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Yurt Gelirleri	1.605.473	1.582.950	1.046.527	0
Otel kira gelirleri (*)	0	0	10.126.083	6.152.665

Proje avansları (**)	0	0	0	1.269.599
Diğer (***)	1.723.207	1.542.306	1.041.316	390.346
Toplam	**3.328.680**	**3.125.256**	**12.213.926**	**7.812.610**

(*) İlgili tutarın tamamı GYO Grup'un KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Voyager'a kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira gelirinden oluşmaktadır.
(**) GYO Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili satış sözleşmesi imzalanan daireler için alınmış olan ve gelecek aylarda tapu devri ile hasılat olarak sınıflandırılacak avans tutarlarından oluşmaktadır.
(***) 30.06.2023 dönemi ve 2022 yıl sonu itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin tamamı, 2021 ve 2020 yıl sonu itibarıyla ise önemli bir kısmı Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır.

İhraççının satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık ve yükümlülükleri finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir pay devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilmiş olup sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından 70.000.000 USD + değişken bedel olacak şekilde Akfen GT hisseleri alıcıya devredilecektir. Bu nedenle 30.06.2023 dönemi itibarıyla Merit Park Hotel'in bulunduğu Akfen GT KKTC şubeye ilişkin tüm varlıklar satış amacıyla elde tutulan varlıklar, yükümlülükler ise satış amacıyla elde tutulan varlıklara ilişkin yükümlülükler kalemleri içerisinde gösterilmiştir.

Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlık ve Yükümlülükler (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	2.681.111.513	0	0	0
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	588.270.683	0	0	0
Net	**2.092.840.830**	**0**	**0**	**0**

	Akfen GT (KKTC)	**Eliminasyon**	**Toplam**
Varlıklar	**30.06.2023**	**30.06.2023**	**30.06.2023**
Dönen varlıklar	**16.810.726**	**0**	**16.810.726**
Nakit ve nakit benzerleri	10.098	0	10.098
Ticari alacaklar	6.513.097	0	6.513.097
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6.513.097*	0	*6.513.097*
Stoklar	266.532	0	266.532
Peşin ödenmiş giderler	447.014	0	447.014
Diğer dönen varlıklar	9.573.985	0	9.573.985
Duran varlıklar	**2.664.300.787**	0	**2.664.300.787**
Diğer Alacaklar	21.682	0	21.682
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*21.682*	0	*21.682*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.661.255.878	0	2.661.255.878

Maddi duran varlıklar	25.249	0	25.249
Maddi olmayan duran varlıklar	4.147	0	4.147
Peşin ödenmiş giderler	13.307	0	13.307
Diğer duran varlıklar	2.980.524	0	2.980.524
Toplam varlıklar	**2.681.111.513**	0	**2.681.111.513**
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler	**183.400.990**	**-160.149.687**	**23.251.303**
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	149.275	0	149.275
Diğer borçlar	160.153.485	-160.149.687	3.798
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*160.149.687*	*-160.149.687*	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*3.798*	0	*3.798*
Ertelenmiş gelirler	23.098.230	0	23.098.230
Uzun vadeli yükümlülükler	**565.019.380**	0	**565.019.380**
Uzun vadeli borçlanmalar	1.170.806	0	1.170.806
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	563.848.574	0	563.848.574
Özkaynaklar	**1.932.691.143**	**160.149.687**	**2.092.840.830**
Toplam kaynaklar	**2.681.111.513**	**0**	**2.681.111.513**

İhraççının diğer kısa vadeli karşılıkları finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Söz konusu tutar Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devri nedeniyle oluşan karşılık tutarı olup, detaylar aşağıdaki gibidir.

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	285.223.830	0	0	0
Toplam	**285.223.830**	**0**	**0**	**0**

Merit Park Hotel	**30.06.2023**
Akfen GT (KKTC Şube) net aktif değeri (A)	1.932.691.143
Şube hesabı (Eliminasyona tabi tutar) (B)	160.149.687
Raporlama tarihinde net Akfen GT (KKTC Şube) değeri (A+B)	2.092.840.830
Satış bedeli (C)	1.807.617.000
Karşılık tutarı (A+B-C) (Not 27)	**285.223.830**

Şirketin 2020 yılında 718 milyon TL olan özkaynakları 2021 yılında artan karlılık ve yapılan sermaye artırımına bağlı olarak 2020 yılına göre %506,3 artışla 4,4 milyar TL'ye yükselmiş olup, 2022 yılında artan karlılık ve yabancı para çevrim farklarındaki artış neticesinde 2021 yılına görc %80,4 artışla 7,9 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise artan karlılık ve yabancı para çevrim farklarındaki artış neticesinde 2022 yılsonuna göre %30,4 artışla 10,2 milyar TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 30.06.2023 dönemi itibarıyla %61,5 olarak gerçekleşmiştir.

RASYOLAR	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	2,27	1,14	0,99	0,07
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar – Türev Araçlar – Stoklar – Peşin Ödenmiş Giderler – Diğer Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	2,21	0,85	0,66	0,05
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,60	1,73	1,73	0,33

Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,38	0,37	0,37	0,75
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	24,58%	39,26%	47,87%	-33,49%
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar / Net Satışlar * 365) – Gün (*)	83	63	58	85
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti * 365) – Gün (**)	306	294	463	826

(*) 01.01.2023-30.06.2023 ara dönemi için hesaplama şu şekildedir:
(Ortalama Ticari Alacaklar / Net Satışlar * 365 / 2)
(**) 01.01.2023-30.06.2023 ara dönemi için hesaplama şu şekildedir:
(Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti * 365 / 2)

Likidite oranları incelendiğinde; İhraççının dönen varlıklarının kısa vadeli yükümlülüklerine olan oranını gösteren cari oran 2020 yılındaki 0,07 seviyesinden 2021 yılında 0,99'a, 2022 yılında da 1,14'e, 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise 2,27'e yükselmiştir. Öte yandan dönen varlıklardan diğer alacaklar, stoklar, türev araçlar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıkların çıkarılmasıyla bulunan tutarın kısa vadeli yükümlülüklere bölünmesiyle hesaplanan likidite oranı ise 2020 yılındaki 0,05 seviyesinden 2021 yılında 0,66'ya yükselmiş, 2022 yılında 0,85'e yükselmiş, 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise 2,21'e yükselmiştir.

Mali yapı oranları, işletmenin ne ölçüde borçla finanse edildiğini ve borçla finansmanının işletme için ne kadar yararlı olduğunu ölçmeye yarar. Mali yapı oranlarıyla, işletmenin finansmanında kullanılan yabancı fonların oranı ölçülmeye ve işletmenin gelirleriyle sabit ödemelerini kaç defa karşıladığı belirlenmeye çalışılır.

Şirketin özkaynakların toplam yükümlülüklere oranını veren finansman oranı 2020 yılındaki 0,33 seviyesinden 2021 ve 2022 yılında 1,73'e yükselmiş, 30.06.2023 döneminde de 1,60'a gerilemiştir.

Yabancı kaynak oranını gösteren kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklara oranı 2020 yılındaki 0,75 seviyesinden 2021 ve 2022 yılında 0,37'ye gerilemiş olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise 0,38'e yükselmiştir.

İhraççının alacak tahsil süresi 2020 yılında 57 günden, 2021 yılında 97 güne yükselmiş, 2022 yılında 90 güne gerilemiş olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise 196 güne çıkmıştır. Stok devir süresi ise 2020 yılında 50 günken, 2021 yılında 7 güne gerilemiş, stoklardaki artışa bağlı olarak 2022 yılında 6982 güne, 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise 11157 güne yükselmiştir. Ticari borç ödeme süresi ise 2020 yılındaki 780 günden 2021 yılında 419 güne, 2022 yılında ise 293 güne gerilemiş, 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise 819 güne yükselmiştir.

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	102.435.709	91.554.243	45.341.273	6.810.364

gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201
Cevahir Kat:8 Daire:151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 316 55 40 Ticaret Sicil No. 372279-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Büyükdere Cad. Cevahir Plaza 2.
Tel: 021 319 96 Fax: 02
Boğaziçi Kurumlar V.D.
Mersis No: 0478003678700011 Ticaret Sicil No: 271001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 170

B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	7.342.082.384	5.083.598.690	2.941.512.905	1.043.481.099
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	925.553.252	879.454.312	322.123.912	217.961.504
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	45.871.665	0	0	0
	Diğer Varlıklar		**165.725.174**	**293.841.284**	**242.211.116**	**122.789.667**
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**III-48.1. Md. 3/(p)**	**8.581.668.184**	**6.348.448.529**	**3.551.189.206**	**1.391.042.634**
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	1.576.578.412	1.108.747.558	805.034.149	1.110.746.338
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	52.375.425	50.672.929	44.989.197	34.318.474
G	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	1.064.026.257	759.701.501	0	31.571.903
H	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.832.825.438	4.399.169.725	2.673.678.830	193.177.103
	Diğer Kaynaklar		**55.862.652**	**30.156.816**	**27.487.030**	**21.228.816**
D	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3/(p)**	**8.581.668.184**	**6.348.448.529**	**3.551.189.206**	**1.391.042.634**
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
A1	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	102.375.983	91.504.089	45.299.952	6.777.646
A2	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	1.099.148.895	891.806.142	687.788.692	436.618.301

	Portföy Sınırlamaları	**İlgili Düzenleme**	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**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%	0,00%	0,00%	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a).(b)	85,56%	80,08%	82,83%	75,01%	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	11,98%	15,30%	10,35%	16,16%	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştiraklar, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	10,79%	13,85%	9,07%	15,67%	<%50
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<%10

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Büyükdere Caddesi No: 201
Levent/İSTANBUL
Tel: (0212) 999 8... Ticaret Sicil No. 372279-319861
Zincirkuyu V.D. 034 005 1780

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. Cosmos Plaza 2. Blok No: 1 Kat 7 D: 19 Sarıyer/İST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 489 009 7767
Mersis No: 0476003678700011 Ticaret Sicil No: 271081

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923 ÜYE MÜHÜRÜ

7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	65,01%	63,90%	57,52%	835,12% (*)	<%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	1,19%	1,44%	1,28%	0,49%	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22/(1)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<%10

(*) 31.12.2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda finansal yükümlülük olarak muhasebeleşen paya dönüştürülebilir tahvilin raporlama dönemi sonrasında sermayeye dönüştürülmesi ve ikinci bir sermaye artırım suretiyle fon sağlanarak varlık satın alınması işlemleri sonucunda Şirketin özkaynaklarında artış sağlanmış ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla söz konusu borçlanma sınırının belirlenen azami oranın altına çekilmesini sağlayan gerekli aksiyonlar raporlama dönemi sonrasında Şirket tarafından alınmıştır.

Finansal tablo dönemleri itibarıyla bağımsız denetim raporlarının "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnotunda 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-48.1 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.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

KAR veya ZARAR KISMI (TL)	**Sınırlı Denetimden Geçmiş**		**Bağımsız Denetimden Geçmiş**		
Dönem	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Hasılat	342.861.975	176.174.888	511.729.506	191.493.644	65.088.643
Satışların Maliyeti (-)	-14.318.671	-8.391.428	-19.886.464	-13.997.292	-9.082.754
Brüt Kar	**328.543.304**	**167.783.460**	**491.843.042**	**177.496.352**	**56.005.889**
Genel Yönetim Giderleri (-)	-18.576.830	-8.661.496	-21.008.284	-11.848.408	-8.638.691
Satış ve Pazarlama Giderleri (-)	0	0	0	-41.689	-73.135
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.436.806.933	1.405.453.891	3.267.759.012	2.520.873.860	266.967.412
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-1.921.035	-300.644	-2.053.570	-1.892.915	-977.003
Esas Faaliyet Karı	**4.744.852.372**	**1.564.275.211**	**3.736.540.200**	**2.684.587.200**	**313.284.472**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından	80.545.033	-1.669.626	174.782.255	-2.194.688	0

/(zararlarından) paylar					
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	419.679	0	0	125.182.617	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-285.223.830	0	0	0	0
Finansman Gelirleri	75.793.165	186.765.718	367.322.845	282.030.111	3.902.784
Finansman Giderleri (-)	-1.759.514.064	-328.778.359	-775.923.893	-727.339.116	-528.083.247
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	**2.856.872.355**	**1.420.592.944**	**3.502.721.407**	**2.362.266.124**	**-210.895.991**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	-337.219.634	-139.147.710	-370.322.709	-250.125.969	-29.399.740
Dönem Vergi Gideri	-2.626.925	-817.895	-2.442.029	-8.284.671	0
Ertelenmiş Vergi Gideri	-334.592.709	-138.329.815	-367.880.680	-241.841.298	-29.399.740
Dönem Karı / (Zararı)	**2.519.652.721**	**1.281.445.234**	**3.132.398.698**	**2.112.140.155**	**-240.295.731**
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	3.203.847	21.748.589	50.111.018	28.386.954	128.995
Ana Ortaklık Payları	2.516.448.874	1.259.696.645	3.082.287.680	2.083.753.201	-240.424.726
Net Dönem Karı / (Zararı)	**2.519.652.721**	**-131.638.954**	**3.132.398.698**	**2.112.140.155**	**-240.295.731**

İhraççının gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kiralama gelirleri ile 2020-2021 yıllarında Bulvar Loft projesinde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ve ticari alanlara ilişkin gelirlerden ve İhraççının 09.01.2021 tarihinde portföyüne kattığı Isparta ve Kütahya Yurt aracılığıyla elde ettiği yurt gelirlerinden oluşmaktadır.

Hasılat (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Otel Kira Gelirleri	318.072.838	160.177.434	474.385.827	163.782.355	61.195.278
Yurt Gelirleri	24.027.253	15.542.602	36.273.162	25.882.035	0
Gayrimenkul satış gelirleri	0	0	0	1.257.076	3.441.888
Diğer	761.884	454.852	1.070.517	572.178	451.477
Toplam	**342.861.975**	**176.174.888**	**511.729.506**	**191.493.644**	**65.088.643**

Hasılat veya gelirinden kira alınan ve Accor tarafından işletilen 19 otelde 2023 yılı 2. çeyrek ortalama doluluk oranı %62,2'ye (2022 yılı; %64,6, 2022 yılı 2. çeyrek; %60; 2021 yılı; %54,9 ve 2020 yılı; %33), ortalama oda fiyatı 64 Avro'ya (2022 yılı; 53 Avro; 2022 yılı 2. çeyrek; 41 Avro, 2021 yılı; 32 Avro ve 2020 yılı; 31 Avro) artmıştır. 2020 yılında 61,2 milyon TL olan kira gelirleri 2021 yılında 2020 yılına göre pandeminin etkilerinin azalmaya başlaması ve Avro/TL kurunun artışı etkisi ile birlikte %167,6 artışla 163,8 milyon TL'ye yükselirken, 2022 yılında 2021 yılına göre ise %189,6 artışla 474,3 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,6 artışla 318,1 milyon TL'ye yükselmiştir. Hasılatta yıllardan yıla yükselişte, İhraççının 2021 yılında portföyüne kattığı Bodrum Loft otelinin ve yine 2021 yılında portföyüne eklediği Isparta ve Kütahya yurtlarının da katkısı yüksektir. Bodrum Loft oteli işletilmek üzere Akfen Turizm'e, yurtlar ise Kredi

Yurtlar Kurumu'na kiraya verilmiştir. Bunun yanı sıra yine İhraççının portfyönde bulunan K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited şirketinden elde edilen gelir de hasılatın yükselmesinde önemli rol oynamıştır. 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap döneminde GYO Grup Hasılat'ının %69'u Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR'dan, %15'i K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited şirketinden, %7'si Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan KYK'dan, %7'si ise Bodrum Loft'un işletmesi olan Akfen Turizm'den elde edilmektedir (31 Aralık 2022: Accor : %68, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %15, KYK: %7, Akfen Turizm: %6, 30 Haziran 2022: Accor: %63, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %21, KYK: %9, Akfen Turizm: %2, 31 Aralık 2021: Accor: %51, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %20, KYK: %14, Akfen Turizm : %11, 31 Aralık 2020: Accor: %44, Voyager Kıbrıs Limited: %42, Bulvar Loft: %5; KYK ve Akfen Turizm: Yoktur).

Ayrıca İhraççı Bulvar Loft projesi satışlarından 2021 yılında 1,3 milyon TL, 2020 yılında ise 3,4 milyon TL gelir elde etmiştir.

Bu çerçevede İhraççının 2020 yılında 65,1 milyon TL olan hasılatı 2021 yılında 2020 yılına göre %194,2 artışla 191,5 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %167,2 artışla 511,8 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %94,6 artışla 342,9 milyon TL'ye yükselmiştir.

Satışların maliyetlerine ilişkin bilgiler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2020 yılında 9,1 milyon TL iken, vergi, resim ve harç giderleri, dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (elektrik, doğalgaz giderleri vs.) ve döviz bazlı sigorta giderlerindeki artışlara bağlı olarak 2021 yılında 2020 yılına göre %54,1 artışla 14 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %42,1 artışla 19,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise yine aynı giderlerdeki artışa bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %70,6 artışla 14,3 milyon TL'ye yükselmiştir.

Satışların Maliyeti (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	5.817.859	3.987.160	10.099.922	5.157.659	4.376.944
Sigorta Giderleri	3.323.714	1.645.549	3.790.693	2.036.873	1.347.465
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	2.729.168	1.061.860	2.126.942	1.460.067	1.101.303
Amortisman Giderleri	1.066.088	1.066.091	2.132.181	3.296.257	0
Gayrimenkul Satış Maliyetleri	0	0	0	946.924	1.528.780
Diğer	1.381.842	630.768	1.736.726	1.099.512	728.262
Toplam	**14.318.671**	**8.391.428**	**19.886.464**	**13.997.292**	**9.082.754**

İhraççının 2020 yılında 56 milyon TL olan brüt karı 2021 yılında 2020 yılına göre %216,9 artışla 177,5 milyon TL'ye yükselirken, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %177,1 artışla 491,8 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 95,8 artışla 328,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirketin brüt kar marjı ise 2020 yılındaki %86 seviyesinden, 2021 yılında %93'e, 2022 yıl sonu ve 30.06.2023 dönemleri itibarıyla da %96,0 seviyesine yükselmiştir.

İhraççının genel yönetim giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2020 yılında 8,6 milyon TL olan genel yönetim giderleri, 2021 yılında personel giderleri ve danışmanlık giderlerindeki artışa bağlı olarak 2020 yılına göre %37,2 artışla, 11,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yılında ise yine personel ve danışmanlık giderleri ile birlikte seyahat ve temsil giderlerindeki artışa bağlı olarak 2021 yılına göre %77,3 artışla yaklaşık 21 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde ise personel giderleri, danışmanlık giderleri, bağış ve yardımlar (deprem bağışları), dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler ile, vergi, resim ve harç giderlerindeki artışa bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %114,5 artışla 18,6 milyon TL'ye yükselmiştir. İlgili kalemlerdeki artışlarda hem artan enflasyon oranının etkisi hem de İhraççının son dönemlerde yaptığı varlık/şirket alımlarının etkisi ile artan danışmanlık ihtiyacının etkisi bulunmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Personel Giderleri	9.765.423	6.235.477	13.600.261	6.484.524	4.645.202
Danışmanlık Giderleri	3.480.198	1.430.493	4.234.765	2.472.648	1.777.920
Bağış ve Yardımlar	1.898.385	12	15	800.276	15.024
Operasyonel Kiralama Giderleri	898.640	92.568	459.838	159.962	489.993
Seyahat ve Temsil Giderleri	810.115	228.002	713.045	321.206	172.684
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	682.100	113.002	222.762	705.108	458.202
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	423.297	195.243	439.203	390.961	446.361
Amortisman Giderleri	74.413	49.079	116.412	72.865	46.659
Reklam Giderleri	35.000	49.649	484.699	42.800	25.027
İtfa Payı Giderleri	8.410	8.411	16.960	5.156	2.687
Diğer	500.849	259.560	720.324	392.902	558.932
Toplam	**18.576.830**	**8.661.496**	**21.008.284**	**11.848.408**	**8.638.691**

İhraççının genel yönetim giderleri içerisinde bulunan personel giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, önemli bölümünün maaş ve ücret ödemelerinden oluştuğu görülmektedir.

Personel Giderleri (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Maaşlar ve Ücretler	7.844.508	4.907.772	10.944.714	5.203.777	3.829.322
SSK İşveren Payı	1.239.738	733.562	1.413.539	798.283	479.424
Kıdem Tazminatı Gideri	247.506	53.507	596.374	269.506	49.999
Diğer	433.671	540.636	645.634	212.958	286.457
Toplam	**9.765.423**	**6.235.477**	**13.600.261**	**6.484.524**	**4.645.202**

İhraççının esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, İhraççının esas faaliyetlerden elde ettiği gelirin büyük bir bölümünü portföyünde bulundurduğu toplam 20 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt binası, 1 ofis binası, 1 Söğütlüçeşme Projesi, ve 1 arsadan oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartları'na göre her dönem sonunda yapılan değerleme raporlarında hesaplanan

gerçeğe uygun değer artışları oluşturmaktadır. Bu çerçevede 2020 yılında 267 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 2021 yılında 2020 yılına göre %844,3 artışla 2,5 milyar TL'ye yükselmiş, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %29,6 artışla yaklaşık 3,3 milyar TL olmuştur. 30.06.2023 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %215,7 artışla yaklaşık 4,4 milyar TL'ye yükselmiştir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı, Net	4.435.822.494	1.401.814.227	3.262.808.630	2.516.233.776	264.103.601
Kur Farkı Geliri	39.843	0	0	0	12.681
Maddi duran varlık satış karı	0	0	453.476	0	0
Diğer	944.596	3.639.664	4.496.906	4.640.084	2.851.130
Toplam	**4.436.806.933**	**1.405.453.891**	**3.267.759.012**	**2.520.873.860**	**266.967.412**

İhraççının esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2020 yılında 1 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler, 2021 yılında 2020 yılında göre %93,7 artışla 1,9 milyon TL'ye yükselmiş, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %8,5 artışla yaklaşık 2,1 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 döneminde de bir önceki yılın aynı dönemine göre %539 artışla 1,9 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu artışlarda Avro/TL kurunun yükselişi etkili olmuştur.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Kur Farkı Giderleri	1.600.372	151.886	831.507	301.413	359.256
Değer Düşüklüğü	48.282	105.955	201.252	130.033	34.145
Diğer	272.381	42.803	1.020.811	1.461.469	583.602
Toplam	**1.921.035**	**300.644**	**2.053.570**	**1.892.915**	**977.003**

İhraççının 2021 yılında portföyüne kattığı Isparta Yurt Yatırımları, Masanda ve Fıratcan İnşaat'ı satın almasına ilişkin olarak söz konusu şirketlerin satın alma bedelleri ile satın alma sırasındaki net varlıklar arasındaki fark ile hesaplanan pazarlıklı alım satım kazançları finansal tablolarda yatırım faaliyetlerden gelirler kaleminde sınıflandırılmıştır. Ayrıca İhraççı 30.06.2023 tarihi itibarıyla sahip olduğu günlük yatırım fonlarından elde ettiği karı burada muhasebeleştirmiştir.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Menkul kıymet satış karları	419.679	0	0	0	0
Pazarlıklı Satın Alma Kazancı	0	0	0	125.182.617	0
Toplam	**419.679**	**0**	**0**	**125.182.617**	**0**

Pazarlıklı satın alma kazançlarının satın alınan şirketler bazında detayı ise aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Isparta Yurt Yatırımları	**31.12.2021**
(-) İştirak Maliyeti	215.000.000
(+) Satın Alma Tarihindeki Net Varlık Değeri	260.071.355
(=) Pazarlıklı Satın Alma Kazancı	**45.071.355**

Masanda	**31.12.2021**
(-) İştirak Maliyeti	235.000.000
(+) Satın Alma Tarihindeki Net Varlık Değeri	307.456.562
(=) Pazarlıklı Satın Alma Kazancı	**72.456.562**

Fıratcan İnşaat	**31.12.2021**
Satın Alma Sırasında Oluşan Şirket Değeri	129.470.000
(+) Fıratcan İnşaat'ın Şirket Değerinin GYO Grup Payı	66.029.700
(-) Toplam Ödenen Satın Alma Bedeli – Nakit	30.597.760
(-) Şirket Alım Borçları	29.322.300
(-) Kur Değerlemesi	-1.545.060
(=) Pazarlıklı Satın Alma Kazancı	**7.654.700**

İhraççının finansman gelir ve giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almakta olup, finansman gelir ve giderler kaleminin büyük bir bölümünün İhraççının finansal borçlarının Avro cinsinden olması ve TL'nin Avro karşısında ilgili dönemlerde değer kaybetmesinden dolayı oluşan kur farkı giderlerinden kaynaklandığı bununla birlikte İhraççının finansal borçlarından dolayı faiz giderlerine de katlandığı görülmektedir. Bununla beraber İhraççının 2021 yılında yapmış olduğu faiz oranı takas işlemi ve iştiraklerinden Akfen GT şirketi için ileri tarihlerde elde edeceği satış tutarını baz alarak yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri için kur risklerine karşı kendini koruma altına almış, bu işlemler neticesinde mali tabloları için fayda sağlamıştır. Bu çerçevede İhraççının 2020 yılında 524,2 milyon TL olan net finansman giderleri 2021 yılında türev finansal araçların gerçeğe uygun kazançları ile 2020 yılına göre %15,9 düşüşle 445,3 milyon TL'ye gerilerken, 2022 yılında ise yine türev enstrümanlar sayesinde 2021 yılına göre %8,2 azalışla 408,6 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise faiz giderleri ve kur farkı giderlerindeki artışlarının yanı sıra, Merit Park Otel'in imzalanan satış sözleşmesi nedeniyle söz konusu riskten korunma muhasebesi 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla iptal edilmiş olup, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla muhasebeleşmiş olan toplam 397,3 milyon TL tutarında türev varlığın 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları hesabında gider olarak muhasebeleştirilmesi ve faiz oranı takas işleminden kaynaklı türev varlıkların 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile söz konusu takas işleminin iptali için yapılan tahsilat arasındaki fark olan 35,7 milyon TL, finansman giderleri altında türev araçların gerçeğe uygun değer azalışı kaleminde muhasebeleştirilmesine de bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %1085,6 artışla 1,[illegible] milyar TL'ye yükselmiştir.

Finansman Gelirleri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları	72.677.328	181.893.265	355.654.061	235.348.261	0
Kur Farkı Geliri	0	0	0	40.728.518	0
Faiz Gelirleri	3.115.837	4.872.453	11.668.784	5.953.332	3.902.784
Toplam	**75.793.165**	**186.765.718**	**367.322.845**	**282.030.111**	**3.902.784**

Finansman Giderleri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kur Farkı Gideri	1.008.062.642	248.227.315	477.171.758	590.062.747	380.568.257
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları	433.045.299	0	0	9.264.188	0
Faiz Giderleri	317.925.918	80.182.919	297.866.718	125.735.441	146.789.161
Diğer	480.206	368.125	885.417	2.276.740	725.829
Toplam	**1.759.514.064**	**328.778.359**	**775.923.893**	**727.339.116**	**528.083.247**

Net Finansman Giderleri	**-1.683.720.899**	**-142.012.641**	**-408.601.048**	**-445.309.005**	**-524.180.463**

İhraççının portföyünde bulundurduğu toplam 20 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt binası, 1 ofis binası ve 3 adet devam eden proje (Yalıkavak ,Söğütlüçeşme ve Kıyıkışlacık) yatırımlarından oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartları'na göre her dönem sonunda yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer artışlarının neticesinde vergiden muaf olmayan iştirakleri için ertelenmiş vergi gideri yaratması vergi giderlerinin yıldan yıla yükselmesine sebep olmuştur.

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem Vergi Gideri	-2.626.925	-817.895	-2.442.029	-8.284.671	0
Ertelenmiş Vergi Gideri	-334.592.709	-138.329.815	-367.880.680	-241.841.298	-29.399.740
Toplam	**-337.219.634**	**-139.147.710**	**-370.322.709**	**-250.125.969**	**-29.399.740**

Bu bilgiler ışığında Şirketin 2020 yılında 240,4 milyon TL olan Akfen GYO'ya ait net dönem zararı 2021 yılında 2020 yılına göre yaklaşık 2,1 milyar TL kara dönerken, 2022 yılında da 3,1 milyar TL tutarında Akfen GYO'ya ait net dönem karı oluşmuştur. 30.06.2022 döneminde de 1,3 milyar TL tutarında gerçekleşen Akfen GYO'ya ait net dönem karı, 30.06.2023 döneminde de bir önceki döneme kıyasla %99,8 oranında artarak 2,5 milyar TL tutarında Akfen GYO'ya ait net dönem karı olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının faaliyet gösterdiği ülkeler bazında finansal verileri ise aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

30.06.2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş				
Bölümlere Göre Raporlama	**Türkiye**	**KKTC**	**Rusya**	**Eliminasyon**	**Toplam**
Hasılat	236.557.226	50.835.406	55.469.343	0	**342.861.975**
Satışların Maliyeti	-6.213.839	-1.187.829	-6.917.003	0	**-14.318.671**

Brüt Kar	**230.343.387**	**49.647.577**	**48.552.340**	**0**	**328.543.304**
Genel Yönetim Giderleri	-12.953.979	-1.375.366	-4.247.485	0	**-18.576.830**
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.497.341.871	686.733.263	252.731.799	0	**4.436.806.933**
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderleri	-1.803.377	-117.658	0	0	**-1.921.035**
Esas Faaliyet Karı	**3.712.927.902**	**734.887.816**	**297.036.654**	**0**	**4.744.852.372**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından paylar	80.545.033	0	0	0	80.545.033
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	419.679	0	0	0	**419.679**
Yatırım faaliyetlerinden Giderler	0	0	0	-285.223.830	**-285.223.830**
Finansman Gelirleri	57.921.411	17.203.824	667.930	0	**75.793.165**
Finansman Giderleri	-1.589.862.939	-144.108.618	-25.542.507	0	**-1.759.514.064**
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	**2.261.951.086**	**607.983.022**	**272.162.077**	**-285.223.830**	**2.856.872.355**
Vergi (Gideri)/Geliri	-231.727.904	-49.798.534	-55.693.196	0	**-337.219.634**
Dönem Vergi Gideri	-1.257.465	0	-1.369.460	0	**-2.626.925**
Ertelenmiş Vergi Gideri	-230.470.439	-49.798.534	-54.323.736	0	**-334.592.709**
Dönem Karı/(Zararı)	**2.030.223.182**	**558.184.488**	**216.468.881**	**-285.223.830**	**2.519.652.721**
Raporlanabilir Faaliyet Bölüm Varlıkları	13.694.193.037	2.681.111.513	2.186.577.924	-1.924.455.075	**16.637.427.399**
Raporlanabilir Faaliyet Bölüm Yükümlülükleri	5.148.119.252	748.420.370	842.507.682	-339.537.005	**6.399.510.299**
Yatırım ve Stoklarla İlgili Harcamalar, net (*)	59.036.703	0	0	0	**59.036.703**
Amortisman Giderleri ve İtfa Payları	1.148.911	0	0	0	**1.148.911**

(*) Yatırım ve stoklarla ilgili harcamaların 57,6 milyon TL tutarındaki kısmı GYO 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.

31.12.2022	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**				
Bölümlere Göre Raporlama	**Türkiye**	**KKTC**	**Rusya**	**Eliminasyon**	**Toplam**
Hasılat	356.601.394	79.638.881	75.489.231	0	**511.729.506**
Satışların Maliyeti	-7.246.432	-1.378.376	-11.261.656	0	**-19.886.464**
Brüt Kar	**349.354.962**	**78.260.505**	**64.227.575**	**0**	**491.843.042**
Genel Yönetim Giderleri	-13.121.199	-1.587.196	-6.299.889	0	**-21.008.284**
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.642.401.772	752.632.341	-127.275.101	0	**3.267.759.012**
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderleri	-1.036.865	-1.016.705	0	0	**-2.053.570**
Esas Faaliyet Karı	**2.977.598.670**	**828.288.945**	**-69.347.415**	**0**	**3.736.540.200**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından paylar	174.782.255	0	0	0	174.782.255
Finansman Gelirleri	283.015.910	82.449.489	1.857.446	0	**367.322.845**
Finansman Giderleri	-617.033.884	-109.465.492	-49.424.517	0	**-775.923.893**
Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	**2.818.362.951**	**801.272.942**	**-116.914.486**	**0**	**3.502.721.407**
Vergi (Gideri)/Geliri	-187.438.073	-203.185.071	20.300.435	0	**-370.322.709**
Dönem Vergi Gideri	0	0	-2.442.029	0	**-2.442.029**
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	-187.438.073	-203.185.071	22.742.464	0	**-367.880.680**
Dönem Karı / (Zararı)	**2.630.924.878**	**598.087.871**	**-96.614.051**	**0**	**3.132.398.698**
Raporlanabilir Faaliyet Bölüm Varlıkları	9.963.383.559	1.992.743.601	1.673.473.148	-1.243.553.505	**12.386.046.803**

akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201
Levent/İSTANBUL
Ticaret Sicil No. 372279-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1760

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tel: 02 12 319 26 00 Fax: 02 12 319 26 12 75
Mersis No: 0678003678700011 Ticaret Sicil No. 271081
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 MANİ

Raporlanabilir Faaliyet Bölüm Yükümlülükleri	3.486.164.035	511.703.644	694.046.600	-157.414.712	4.534.499.567
Yatırım ve Stoklarla İlgili Harcamalar, net (*)	383.114.493	0	0	0	383.114.493
Amortisman Giderleri ve İtfa Payları	2.265.553	0	0	0	2.265.553

(*) Yatırım ve stoklarla ilgili harcamaların 380 milyon TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2021: Yoktur) GYO 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.

31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş				
Bölümlere Göre Raporlama	**Türkiye**	**KKTC**	**Rusya**	**Eliminasyon**	**Toplam**
Hasılat	122.985.695	39.265.435	29.242.514	0	**191.493.644**
Satışların Maliyeti	-7.474.320	-782.586	-5.740.386	0	**-13.997.292**
Brüt Kar	**115.511.375**	**38.482.849**	**23.502.128**	**0**	**177.496.352**
Genel Yönetim Giderleri	-7.687.548	-1.153.212	-3.007.648	0	**-11.848.408**
Satış ve pazarlama giderleri	-41.689	0	0	0	**-41.689**
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.814.675.482	599.407.107	106.791.271	0	**2.520.873.860**
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderleri	-1.188.374	-637.702	-66.839	0	**-1.892.915**
Esas Faaliyet Karı	**1.921.269.246**	**636.099.042**	**127.218.912**	**0**	**2.684.587.200**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların zararlarından paylar	-2.194.688	0	0	0	-2.194.688
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	125.182.617	0	0	0	125.182.617
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**
Vergi Öncesi Kar	**1.666.813.464**	**586.818.808**	**108.633.852**	**0**	**2.362.266.124**
Vergi (Gideri)	-45.814.208	-180.969.609	-23.342.152	0	**-250.125.969**
Dönem Vergi Gideri	-7.335.385	0	-949.286	0	**-8.284.671**
Ertelenmiş Vergi Gideri	-38.478.823	-180.969.609	-22.392.866	0	**-241.841.298**
Dönem (Zararı) / Karı	**1.620.999.256**	**405.849.199**	**85.291.700**	**0**	**2.112.140.155**
Raporlanabilir Faaliyet Bölüm Varlıkları	5.347.244.409	1.233.573.850	1.157.118.394	-874.701.378	**6.863.235.275**
Raporlanabilir Faaliyet Bölüm Yükümlülükleri	1.995.783.970	302.194.911	453.999.789	-241.894.994	**2.510.083.676**
Yatırım ve Stoklarla İlgili Harcamalar, net (*)	1.665.372	0	0	0	**1.665.372**
Amortisman Giderleri ve İtfa Payları	3.371.422	0	2.856	0	**3.374.278**

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

31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş				
Bölümlere Göre Raporlama	**Türkiye**	**KKTC**	**Rusya**	**Eliminasyon**	**Toplam**
Hasılat	25.437.024	29.640.504	10.011.115	0	**65.088.643**
Satışların Maliyeti	-3.497.282	-670.932	-4.914.540	0	**-9.082.754**
Brüt Kar	**21.939.742**	**28.969.572**	**5.096.575**	**0**	**56.005.889**
Genel Yönetim Giderleri	-4.547.524	-897.596	-3.193.571	0	**-8.638.691**
Satış ve Pazarlama Giderleri	-73.135	0	0	0	**-73.135**
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	123.233.912	131.051.156	12.682.344	0	**266.967.412**
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderleri	-638.241	-279.511	-59.251	0	**-977.003**
Esas Faaliyet Karı	**139.914.754**	**158.843.621**	**14.526.097**	**0**	**313.284.472**

Finansman Gelirleri	4.877.265	0	1.042	-975.523	3.902.784
Finansman Giderleri	-388.865.484	-22.035.583	-118.157.703	975.523	-528.083.247
Vergi Öncesi (Zarar) / Kar	**-244.073.465**	**136.808.038**	**-103.630.564**	**0**	**-210.895.991**
Vergi (Gideri)/Geliri	-17.163.931	-32.292.521	20.056.712	0	-29.399.740
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	-17.163.931	-32.292.521	20.056.712	0	-29.399.740
Dönem (Zararı) / Karı	**-261.237.396**	**104.515.517**	**-83.573.852**	**0**	**-240.295.731**
Raporlanabilir Faaliyet Bölüm Varlıkları	2.409.257.897	630.658.677	572.106.029	-708.057.964	2.903.964.639
Raporlanabilir Faaliyet Bölüm Yükümlülükleri	1.808.412.354	107.714.467	424.187.984	-154.305.168	2.186.009.637
Yatırım ve Stoklarla İlgili Harcamalar, net (*)	1.525.791	0	585.166	0	2.110.957
Amortisman Giderleri ve İtfa Payları	41.910	776	6.660	0	49.346

(*) Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 170 milyon TL tutarında stok maliyeti gerçekleşmiştir. Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

İhraççının gelirleri ve bu gelirlerinde meydana gelen değişimler hakkındaki detaylı bilgiye izahnamenin 10.2.1. nolu bölümde yer verilmektedir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirketin faaliyetlerini ve gelirlerini bugüne kadar en çok olumsuz etkileyen faktör 2020 yılında başlayan ve etkisi 2021 yılı ortalarına kadar devam eden Covid-19 salgınıdır. Bu dönemde getirilen yasaklar sebebiyle Şirketin bazı otelleri geçici olarak faaliyetlerini durdurmuş, faal olanlar ise çok düşük doluluk oranlarıyla çalışmışlardır. Accor tarafından Türkiye ve Rusya'da işletilen 19 otelin 2019 yılı doluluk oranı %67'den 2020 tüm yıl ortalamasında %33'e, ortalama oda fiyatı 37 Avro'dan 31 Avro'ya düşmüş ve Şirketin konsolide kira hasılatı 2020 yılında bir önceki seneye göre %55 gerileyerek 7,8 milyon Avro'ya düşmüştür.

Diğer yandan 2021 yılının ikinci yarısında turizm sektörünün pandemi boyunca baskılanan talebi beklenenden çabuk realize olmuş ve kayıplar beklenenden hızlı telafi edilmiştir. Nitekim Şirket 2021 yılında edindiği Bodrum Loft ve öğrenci yurtları gibi yeni varlıklarının da katkısıyla 2021 yılında salgın öncesi dönem olan 2019 yılı hasılatını aşmıştır. 2022 yılında ise doluluk oranlarında 2019 yılının yakalanmasının yanı sıra oda fiyatlarında Avro bazında %46'lık artış gerçekleşmiş ve Şirketin konsolide hasılatı 2022 yılında 2019'a göre Avro bazında %68 daha yüksek gerçekleşmiştir. Söz konusu yükseliş trendi devam etmekte olup Şirketin konsolide kira geliri 2023 yılının ilk 6 ayında 2022 yılının ilk 6 ayına göre Avro bazında %33 artış kaydetmiştir.

2022 yılı Şubat ayında başlayan Rusya-Ukrayna savaşı siyasi, sosyal, ekonomik vb alanlarda sadece ilgili ülkeleri değil tüm bölgeyi ve hatta tüm dünyayı etkilemektedir. Bir taraftan enerji fiyatlarındaki artış, faaliyet gösteren ve gelirleri üzerinden kira alınan portföydeki gayrimenkullerin kira tutarlarını olumsuz etkilerken, diğer yandan da 2021 Eylül ayında

Şirketin gerçekleştirdiği refinansman sırasında 86 olan Avro/RUB kurunun savaşın başlarında 120'ye yükselmesi ve sonrasında 2021 yaz aylarında 56'ya kadar gerilemesi sonucu oluşan dalgalanma ekonomik projeksiyonlar yapmayı zorlaştırmıştır. Ancak Şirket 2021 yılında mevcut proje finansmanı kredilerini Avro'dan Ruble'ye çevirerek refinansman yaptığından gelir ve giderleri arasındaki kur riskini elimine ederek dalgalanmanın olumsuz etkilerini bertaraf etmiştir.

Savaşla birlikte Rusya'ya uygulanan ekonomik, siyasi, sosyal vb her türlü yaptırımlar ülkeye gelen turist sayısını olumsuz yönde etkilemiş olmasına karşın Şirketin portföyündeki otellerin şehir oteli olması ve Rusların savaş döneminde iç turizme yönlendirilmesi Şirketin Rusya'daki otel kira gelirlerine pozitif katkı sağlamış, Rusya otellerinin kira gelirleri 2022 yılında dünya kupası organizasyonunun Rusya'da yapıldığı 2018 yılına göre dahi Avro bazında %4 aşmıştır. Tüm batılı global marka ve şirketlerin yaptırımlar sonucu Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmış olmasına karşın Fransa merkezli olarak dünya çapında 5.000'den fazla otel işleten Accor şirketi Mart 2022'de Rusya'da yeni yatırım planlarını durdurmuş olmasına karşın mevcut otellerin işletilmeye devam edileceğini açıklamıştır. Bu kapsamda Şirketin Rusya faaliyetleri aynı şekilde ve şartlarda devam etmektedir.

Türkiye'de son yıllarda yaşanan yüksek faiz oranı, yüksek enflasyon, döviz kurlarında dalgalanma ve likidite eksikliği sonucu bankaların yatırım kredilerinde isteksiz olmalarından dolayı Şirket yeni yatırımlarını gelir fazlası ile veya ana ortaklarından aldığı borçlarla finanse etmektedir. Nitekim Şirket 2022 yılında Yalıkavak Projesi'ne konu arsanın bir kısmı ile Kıyıkışlacık arsasının sahibi olan Gökliman şirketinin %100 oranındaki hissesini mevcut ortaklardan Akfen International'dan USD bazında ortalama %2,80 faiz oranıyla borçlanarak sağlamış olup Yalıkavak arsasının kalan kısmını, arsa üzerinde devam eden inşaatı ve Fıratcan İnşaat şirketinin satın alma fonlamasını kendi gelir fazlası ile finanse etmiştir.

Bununla birlikte İhraççının gelecek dönemde faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek hususlar kısaca aşağıdaki gibidir:

- Makro ekonomik risk faktörleri
- Yurt içi ve yurt dışı ekonomik, politik, pandemik ve jeopolitik olağanüstü gelişmeler
- Komşu ülkelerdeki siyasi karışıklıklar
- Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaşı niteliği kazanması
- Finans sektöründe yaşanabilecek olumsuzluklar
- Döviz kurlarındaki dalgalanma
- Yurt içi ve yurt dışı talep yetersizliğidir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (TL)	**Sınırlı Denetimden Geçmiş**
Dönem	**30.06.2023**
Kısa vadeli yükümlülükler	**1.361.661.605**
Garantili	0
Teminatlı	397.153.725
Garantisiz/Teminatsız	964.507.880

Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**5.037.848.694**
Garantili	0
Teminatlı	3.152.677.151
Garantisiz/Teminatsız	1.885.171.543
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**6.399.510.299**
Özkaynaklar	**10.237.917.100**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**10.220.521.160**
Çıkarılmış sermaye	1.300.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	103.587.424
Diğer Yedekler	8.816.933.736
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	17.395.940
TOPLAM KAYNAKLAR	**16.637.427.399**
Net Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
A. Nakit	**94.507**
B. Nakit Benzerleri (*)	**149.311.211**
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	**0**
D. Likidite (A+B+C)	**149.405.718**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	**0**
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	**0**
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	**397.153.725**
H. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısmı	**16.722.284**
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**413.876.009**
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**264.470.291**
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	**3.152.677.151**
L. Tahviller	**0**
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	**57.025.740**
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**3.209.702.891**
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**3.474.173.182**

(*) Mevduat niteliğindeki kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar dahil edilmiştir.

11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) olarak hesaplanmaktadır. İhraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. 30.06.2022 dönemi itibariyle İhraççının dönen varlık toplamı 3.085.478.371 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 1.361.661.605 TL olup net işletme sermayesi fazlası 1.723.816.766 TL'dir.

Finansal Kalemler (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	3.085.478.371	352.799.950	194.279.562	38.211.623
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.361.661.605	308.415.823	196.541.836	527.514.361
Net İşletme Sermayesi	**1.723.816.766**	**44.384.127**	**-2.262.274**	**-489.302.738**

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Turizm sektörü Türkiye ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır. 2000'li yıllarda 10 milyon düzeyinde bulunan turist sayısı, 2010'larda 30 milyonlu seviyelere çıkmış 2019'da ise 51,9

milyon kişiyle 50 milyon eşiğine sıçramıştır. Ziyaretçi sayısı 2020'deki pandemi nedeniyle 15 milyona kadar düşerek kesintiye uğrasa da pandemi endişesinin ortadan kalkıp seyahatlerin açılmaya başlamasıyla ziyaretçi sayısı tekrar 50 milyonun üzerine çıkmıştır. Rusya-Ukrayna savaşı da pandemi sonrası artan turizm hareketliliğini etkileyen bir başka gelişme olmuştur.

2022 yılında ülkeye giriş yapan 51,4 milyon ziyaretçinin 44,6 milyonunu yabancı uyruklu vatandaşlar oluştururken 6,8 milyonu yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları olarak açıklanmıştır. 2022 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turistin 16 milyonu (%36) İstanbul, 12,8 milyonu (%28,8) Antalya'ya, 3 milyonu (%6,7) Muğla'ya gelmiştir.

Doluluk oranlarında da pandemi sonrası ciddi iyileşme gözlenmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2020'de %22.83 olan doluluk oranı; 2021'de %42.31, 2022'de %54,92'ye yükselmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre turizm gelirleri toplamı 2022'de 46,3 milyar dolara (44,9 milyar Avro) ulaşmıştır (2021: 26,1 milyar Avro).

Kişi başına ortalama turizm harcaması TL'deki hızlı değer kaybına karşın ilk kez yıllık bazda bin dolar sınırını aşarak 2021'de 1.028 dolara çıkmıştır. Yükselişin en önemli nedeni pandemi sonrası seyahat talebinde yaşanan yükseliş oldu. 2022 yılında TL'deki erozyonun sürmesi, enerji krizi ve Rusya-Ukrayna savaşı ile birlikte yaşanan küresel enflasyon özellikle gelişmiş ülkelerin tüketim harcamalarını olumsuz etkiledi ve bu gelişme turist sayılarının artmasına karşın harcama eğilimini yavaşlamasına neden oldu. 2022 sonu itibarıyla kişi başına turizm geliri tekrar 901 dolara geriledi.

Sonuç olarak; 2021'de turizm sektöründe önemli bir toparlanma gerçekleşmiş 2022'de ise bu ivme artarak sürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşında Rus ve Ukrayna halkının bir kısmının Türkiye'ye uzun süreli ziyaretleri de turizm verilerine yansımıştır. Türk Lirasının değer kaybı da bölgede rekabet edilen ülkelere karşı bir avantaj sağlaması da konaklama sayılarında ve turizm gelirlerinde artışa katkıda bulunmuştur.

2023 yılının ilk yarısında da turizm sektöründeki benzer olumlu trend devam etmiştir. Turizm gelirleri bir önceki yılın ilk yarısına göre %27 artarak 21,7 milyar dolara ulaşmıştır. Bu kapsamda ülkemize gelen ziyaretçi sayısı da %21 artışla 22 milyon kişi olmuştur.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:
İşbu izahnamenin 5. Maddesinde belirtilen riskler dışında finansal durumu ve faaliyetlerim önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler ve olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:
Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:
Yoktur.

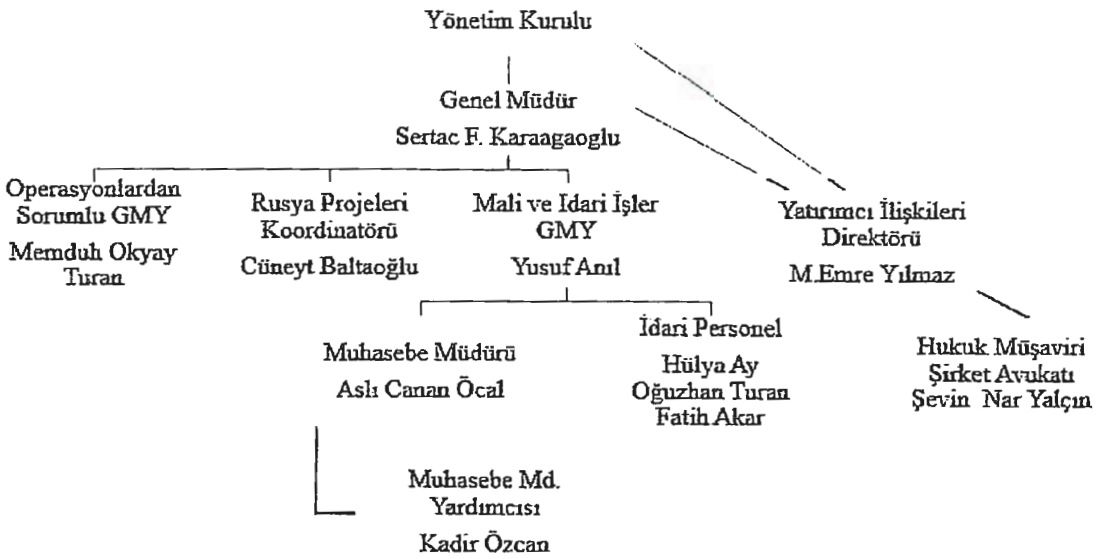
13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:
Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:
Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:
Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Hamdi Akın	Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl/6 Ay	397.127.739	30,55
Pelin Akın Özalp	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 Yıl/6 Ay	0,00	0,00

Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	154.860,86	0,00
İrfan Erciyas	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	163.021,30	0,00
Sıla Cılız İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	135.678,210	0,00
Gündoğan Durak	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	0,00	0,00
Mehmet Bahattin Yücel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	0,00	0,00
Aziz Ahmet Kacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	0,00	0,00
Oğuz Satıcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	0,00	0,00

Yönetim kurulu üyeleri İhraççının 11.05.2023 tarihli olağan genel kurul toplantısında 1 (bir) yıllığına seçilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler:
Yönetim kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler işbu izahnamenin 14.4 numaralı bölümünde yer almaktadır.

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Sertac Fuad Karaağaoğlu	Genel Müdür	Genel Müdür	0	0,00
Yusuf Anıl	İdari ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Muhasebe Müdürü	0	0,00
Memduh Okyay Turan	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	0	0,00

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:
Şirket, son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:
Pelin Akın Özalp ve Selim Akın, Hamdi Akın'ın çocuklarıdır.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Adı, Soyadı	Unvanı	Şirkette Bulunduğu Süre (Yıl)	İş Tecrübesi (Yıl)	Tahsil Durumu
Hamdi Akın	Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza	26	47	Lisans
Pelin Akın Özalp	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	11	15	Lisans
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi	12	17	Lisans
İrfan Erciyas	Yönetim Kurulu Üyesi	17	46	Lisans
Sıla Cılız İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi	18	26	Lisans
Gündoğan Durak	Yönetim Kurulu Üyesi	2	22	Yüksek Lisans
Mehmet Bahattin Yücel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3	54	Lisans
Aziz Ahmet Kacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3	47	Lisans
Oğuz Satıcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	2	39	Lisans
Sertac Fuad Karaağaoğlu	Genel Müdür	7	27	Yüksek Lisans
Yusuf Anıl	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	15	36	Lisans
Memduh Okyay Turan	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	16	29	Lisans

Hamdi Akın, Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza

1954 yılında İstanbul'da doğan Hamdi Akın, Gazi Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Günümüzde faaliyet konusu altyapı ve üstyapı inşaatı, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, madencilik, enerji ve gayrimenkul gibi iş kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iştiraklerine yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamak olan Akfen Holding'i 1976 yılında kurdu. Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra Akfen Yenilenebilir Enerji ve Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mersin Liman İşletmeleri (MIP) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir. 1997 yılında dünyanın en zorlu sektörlerinden biri olan havacılık sektöründe Türkiye'de ilk büyük kapasiteli havalimanı inşaatı ve operasyonunu yapmak üzere kurduğu TAV markasında 2017 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlendi.

Özel girişimciliğinin yanı sıra özelleştirme kapsamındaki altyapı, enerji ve yatırım projeleri de gerçekleştiren Akın, iş dünyasındaki dinamizmini ve gayretini birçok dernek, vakıf ve meslek odası gibi gönüllü kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev alarak sivil toplum örgütlerine de taşıdı. Hamdi Akın, 2000-2002 yılları arasında Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı, 1992-2004 yılları arasında Metal Sanayiciler Sendikası (MESS) Ankara Bölgesi Temsilciler Kurulu Başkanlığı, 1998-2000 yılları arasında Türkiye Genç İş Adamları Derneği (TÜGİAD) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 1995-2001 yılları arasında Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu (TİSK) Yönetim Kurulu Üyeliği, 2008-2009 yılları arasında Türkiye Sanayici İş Adamları

Derneği (TÜSİAD) Yönetim Kurulu Üyeliği ve Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı ve 2011-2018 yılları arasında Deniz Temiz Derneği'nin (TURMEPA) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini üstlendi.

London School of Economics'de Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Akın, 1999 yılından bu yana Türkiye iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları ve Eğitim Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ile Vakfın Onursal Başkanı, Basketbol için Eğitim ve Destek Vakfı (BİDEV) Mütevelli Heyeti Üyesi ve Bodrum Tanıtma Vakfı (BOTAV) Yönetim Kurulu Üyesi unvanlarını taşıyor.

Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Başkan Vekili

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi'nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına Deutsche Bank'ta başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde MT programına katıldı. Özalp, 2012 yılında Akfen Holding'e Yönetim Kurulu üyesi olarak geçti.

Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV'da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütevelli Heyeti Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunan Pelin Akın Özalp'in, Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı'nın Genel Başkan Yardımcılığı görevi de bulunuyor. 2013-2020 yılları arasında YPO ağında bulunan Pelin Akın Özalp ayrıca 2010'dan beri London School of Economics'de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nün de Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütüyor.

DEİK'te (Türkiye Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu) İspanya, İngiltere ve ABD İş Konseylerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Pelin Akın Özalp, aynı zamanda Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD), Türkiye İş Kadınları Derneği (TİKAD), Deniz Temiz Derneği (TURMEPA), Türk Girişim ve İş Dünyası Konfederasyonu (TÜRKONFED) ve American Turkish Society (ATS) Yönetim Kurulu Üyeliği ile Inclusive Capitalism Yürütme Kurulu Üyeliğini sürdürüyor.

Daha önce Aile İşletmeleri Derneği (TAİDER) ve Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) Genç Girişimciler Danışma Konseyleri, Yönetim Kurulunda Kadın Derneği (YKKD) gibi çeşitli STK ve derneklerin Yönetim Kurulu'nda görevler alan Özalp, 2014 yılında TÜSİAD'ın en genç Yönetim Kurulu Üyesi seçildi.

Pelin Akın Özalp, halen Akfen Holding, Akfen Yenilenebilir Enerji, Akfen GYO, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) ve Travelex Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapıyor.

Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi

2006 yılında İngiltere'nin Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, aynı yıl Türkiye'ye döndükten sonra iş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başladı. Selim Akın, daha sonra Akfen Holding'in Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yaptı.

Akın'ın görev aldığı başlıca projeler; Araç Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding'in halka arz ve tahvil ihracı oldu. Halen Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. ve İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) Yönetim Kurulu Başkanı ve Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapan Selim Akın, Akfen Holding'in CEO'luğunu da yürütüyor.

Selim Akın'ın, Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği (TÜSİAD), Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD), Türkiye Genç İşadamları Derneği ve Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) Denetleme Kurulu üyelikleri bulunuyor. Akın aynı zamanda 2018 yılından bu yana DEİK temsilciliği görevini de üstleniyor.

İrfan Erciyas, Yönetim Kurulu Üyesi

1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olan İrfan Erciyas, iş yaşamına Türkiye Vakıflar Bankası'nda başlamıştır. Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü yaptıktan sonra 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak görevini sürdürmüştür.

2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılan Erciyas, başta Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevler üstlenmiştir. İrfan Erciyas Mart 2010'dan bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevine devam etmekte olup Akfen Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

Sıla Cılız İnanç, Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Cılız İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile altyapı, inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarında çalışmıştır. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret, hak/imtiyaz devirleri, Kamu Özel İşbirliği Projeleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirleri dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding ve Akfen GYO'nun pay ve tahvil ihracı işlemlerinde yer almıştır. Şirket ve holding yapılanmaları ile ilgili çalışmıştır.

Sıla Cılız İnanç, Akfen Holding ve doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklık ve iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği ve Baş Hukuk Müşavirliği görevlerine devam etmektedir.

Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV'da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Yönetim Kurulu Üyesi olarak bulunmakta olup, DEİK, PPP Komitesi, GYODER GYE Komitesi ve Yönetim Kurulunda Kadın Derneği üyesidir.

Gündoğan Durak, Yönetim Kurulu Üyesi

2001 yılında Hacettepe Üniversitesi İİBF'den mezun olan Durak, iş hayatına aynı yıl Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2005 – 2008 yılları arasında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanı ve Maliye Bakanı Özel Danışmanı olarak çalışmalarını sürdürmüş, 2008-2009 yıllarında Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Grup Müdürü görevinde bulunmuştur. 2010-2011 yılları arasında University of Illinois'de Finans master programını tamamladıktan sonra Türkiye'ye dönmüş ve 2012 yılında Vergi Başmüfettişliğine atanmıştır. 2013 yılı Haziran ayında Deloitte Türkiye bünyesine katılmış ve 2017 yılının Ağustos ayına kadar Vergi Direktörü ve Vergi Ortağı unvanları ile Yeminli Mali Müşavirlik yapmıştır. Gündoğan Durak ABD Illinois eyaletine kayıtlı olarak CPA (Certified Public Accountant) unvanına sahiptir. Ayrıca CMA ve CGMA sertifikalarını elinde bulundurmaktadır. TÜSİAD Vergi Çalışma Grubu üyesidir. Halen Akfen Holding'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmakta olup, Akfen Holding'in çeşitli iştiraklerinde yönetim kurulu üyelikleri bulunmaktadır.

Mehmet Bahattin Yücel, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1949 yılının Kasım ayında Nazilli'de doğan Mehmet Bahattin Yücel, Fatih Saraçhanebaşı İlkokulu (İstanbul), Bakırköy- Kartaltepe İlkokulu, Konya Ereğli Lisesi, Kayseri Lisesi'nin ardından 1968 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Kariyerine Kayhan Turizm (Hertz Rent a Car)'da başlayan Mehmet Bahattin Yücel, bu sırada da eğitimine İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Tarih Bölümünde devam ederek 1975 yılında mezun olmuştur.

1975-1982 yılları arasında Esin Turizm A.Ş. (Europcar) kurucu ortaklığı, 1979-1983 yılları arasında ise Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Genel Sekreterliği yapmıştır. 1982-1991 yılları arasında, kurucu ortağı olduğu Ekin Turizm (Hertz Rent a Car)'de yöneticilik görevini sürdürmüştür.

1983-1987 yılları arasında Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Başkanlığı görevini yürüten Mehmet Bahattin Yücel, 1988-1989 yıllarında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadı Enstitüsü Turizm Bölümünde öğretim görevlisi olarak çalışmış, 1989-1991 yıllarında da yeniden Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Başkanı olmuştur.

1991-1995 yılları arasında TBMM 19. Dönem İstanbul Milletvekili seçilen Mehmet Bahattin Yücel, 1991-1994 yıllarında TBMM Bayındırlık, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Üyesi, 1995 yılında TBMM Faili Meçhul Cinayetleri Araştırma Komisyonu Üyesi, 1996 yılında TBMM Gazi Mahallesi Olayları Araştırma Komisyonu Üyesi olarak görevine devam etmiş, 1995 yılında TBMM 20. Dönem İstanbul Milletvekili olarak seçilmesinin ardından 1996-1997 yılları arasında (54. Hükümet) Turizm Bakanlığı yapmıştır.

Aziz Ahmet Kacar, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden mezun olan Aziz Ahmet Kacar, 1976 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'da memur olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1988 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Fon Yönetimi kurucusu, 1988 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Bilgi İşlem Bankacı Grup Yöneticisi olarak görevine devam eden Aziz Ahmet Kacar,

daha sonra Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. bünyesinde ATM, banka kartı, çağrı merkezi, telefon bankacılığı, POS sistemleri, future 2001 insansız bankacılık, internet bankacılığı gibi yeni teknolojik sistemlerin kuruluşunu yapmıştır.

1994 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Başkent Şubesi Müdürlüğü ve ilk Finans Market Şubelerinin kuruluşunu yapmıştır. 1997 yılında ise Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı olmuştur. Mali İşler, Bilgi İşlem, Bireysel Krediler, Bireysel Bankacılık, Kredi Kartları, Kurumsal Finansman, Pazarlama gibi birçok departmandan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. Güneş Hayat (Vakıf Emeklilik) Genel Müdür Yardımcılığı, Takasbank Yönetim Kurulu Üyeliği, Bankalar Arası Kart Merkezi Yönetim Kurulu Üyeliği, Vakıfbank Muhtelif İştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür.

2003 yılında ise Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürü olarak atanmış ve 2005 yılının ilk yarısına kadar bu görevini sürdürmüştür.

2006 -2007 yılları arasında Ankara Sigorta A.Ş. ve Ankara Emeklilik A.Ş.'de CEO ve Yönetim Kurulu Üyeliği, 2007 – 2012 yılları arasında Kiler Holding A.Ş.'de CEO, Kiler GYO da dahil olmak üzere bağlı ortaklık ve iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Aziz Ahmet Kacar, 2012 yılından bu yana bağımsız danışman olarak çalışmaktadır.

Oğuz Satıcı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Oğuz Satıcı, 27.01.1965'te İstanbul'da doğmuştur. İlkokulu Reşitpaşa İlkokulu, orta öğrenimini Mahmutpaşa Ortaokulu'nda tamamladıktan sonra lise öğrenimine Kabataş Erkek Lisesi'nde devam etmiştir. İş hayatına, aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşta başlayan Oğuz Satıcı, başarılı bir biçimde şirketi büyütmüştür. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) en genç Meclis Üyesi olmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir.

2001-2008 yılları arasında art arda üç dönem Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkanlığı'nı üstlenmiştir. Başkanlık yaptığı dönemde Türkiye ihracatı tam %500 artmıştır.

Oğuz Satıcı, aynı zamanda 2001-2008 yılları arasında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu (YOİKK) Üyeliği yapmış, 2004-2009 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konsey (YDK) Üyesi olmuştur.

Oğuz Satıcı, DEİK (Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu) Türkiye - Orta Amerika ve Karayipler İş Konseyi Başkanlığı görevini sürdürmektedir.

Oğuz Satıcı, halen Türk Eximbank'ta Yönetim Kurulu Üyesidir. Oğuz Satıcı, Washington International University'den işletme lisansına sahiptir.

Sertac Fuad Karaağaoğlu, Genel Müdür

Sertac Karaağaoğlu ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi'nden lisans, Maltepe Üniversitesi'nden MBA derecesine sahiptir. 1996-2012 yılları arasında çeşitli bankalarda (Toprakbank, Kentbank, Dışbank, Fortis) kurumsal ve kobi bankacılığında şube ve bölge müdürü, Fortis ve TEB BNP Paribas'da ticari ve KOBİ kredilerinden sorumlu direktör olarak görev almıştır. 2012-2016 yılları arasında Borsa İstanbul'da Kotasyon ve Özel Pazar Grup Müdürü olarak kurumsal finansman alanındaki çalışmalarına devam eden Karaağaoğlu, 2016 yılından bu yana Akfen GYO Genel Müdürü'dür. Karaağaoğlu aynı zamanda GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı'dır.

Yusuf Anıl, İdari ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1994 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olan Yusuf Anıl, kariyerine 1988 yılında başlamış, 1995 yılında askerlik görevini tamamladıktan sonra 1996-2000 yılları arasında Tam Şirketler Grubu'nda muhasebe ve mali işler müdürlüğü görevini yapmış, 2000 ve 2004 yılları arasında serbest muhasebeci mali müşavirlik bürosu faaliyetini devam ettirmiştir. 2004-2007 yılları arasında Borusan Holding'e bağlı Borusan Telekom A.Ş. ve diğer Teknoloji şirketlerinin Muhasebe Müdürlüğü görevini yürütmüş, 2008 yılı Şubat ayından itibaren de Akfen GYO'da Muhasebe Müdürü olarak çalışan Anıl, 2018 itibarıyla genel müdür yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 2001 yılında SMMM belgesi ve 2014'te kamu gözetim kurumu bağımsız denetçi belgesi sahibidir.

Memduh Okyay Turan, Operasyonlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olan Memduh Okyay Turan, profesyonel iş yaşamına Antalya Club Hotel Sera City&Resort ve Antalya Dedeman Convention'da başlamıştır. Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan, daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Management, Mega Residence Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'ta Genel Müdürlük ve Genel Koordinatörlük görevlerinde bulunan Turan, daha sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence'da ve Kuşadası Mersin Beach Resort'ta Genel Koordinatörlük görevini yürütmüştür. 2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Memduh Okyay Turan, 2008 yılından bu yana Akfen GYO'da Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almaktadır.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Hamdi Akın	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza	Devam Ediyor	397.127.739,26	30,55
	Akfen Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	29.902.260	3,29