AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca ……/……/…..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 2.600.000.000 TL tutarında arttırılarak 3.900.000.000 TL' ye çıkarılması çerçevesinde, halka arz yolu ile nakden arttırılacak her biri 1 TL ve toplam 2.600.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek .... A.Ş.'nin www.akfengyo.com.tr ve ..... adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:.....1

İÇİNDEKİLER.....2

KISALTMA VE TANIMLAR 4

I. BORSA GÖRÜŞÜ: 6

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: 6

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 6

2. ÖZET.....8

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....27

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 28

5. RİSK FAKTÖRLERİ.....32

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 44

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....49

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....76

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 84

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 92

11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI 115

13. EĞİLİM BİLGİLERİ 116

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 117

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....118

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 136

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 136

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 139

19. ANA PAY SAHİPLERİ 140

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 143

21. DİĞER BİLGİLER 148

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 157

23. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 160

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 169

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 178

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 190

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 191

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 192

29. SULANMA ETKİSİ 193

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 194

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 196

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 206

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 207

35. EKLER 207

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirket
AB	Avrupa Birliği
Acacia	Acacia Maden İşletmeleri Anonim Şirketi
Accor	Accor S.A.
Akfen Altyapı	Akfen Altyapı Holding Anonim Şirketi
Akfen Çevre	Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş.
Akfen Enerji Üretim	Akfen Enerji Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi
Akfen GT	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi
"Akfen GYO" veya "Şirket"	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
GYO Grup	Akfen GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklığı
Akfen Güney	Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.
Akfen Holding	Akfen Holding Anonim Şirketi
Akfen International	Akfen International Holding B.V.
Akfen İnşaat	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
Akfen Karaköy	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.
Akfen Kuzey	Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.
Akfen Turizm	Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik Anonim Şirketi
Akfen Yenilenebilir Enerji	Akfen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi
BMA	BMA Madencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BUTTİM	Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi
CEB	Credit Europe Bank NV
DEİK	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu
Eraysan	Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makine ve Sanayi Ticaret A.Ş.
Esas Sözleşme	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşmesi
Fıratcan İnşaat	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Gökliman	Gökliman Yatırım İnşaat Turizm Jeotermal Tic. A.Ş.
GYO Tebliği	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
IFC	International Finance Corporation (Uluslararası Finans Kurumu)
IFM Investors	IFM Investors Pty Ltd. (Avustralya'da bulunan yatırım yönetimi şirketi)
İlbak Madencilik	İlbak Madencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Isparta Şehir Hastanesi	Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme Anonim Şirketi
Isparta Yurt Yatırımları	Isparta Yurt Yatırımları Anonim Şirketi
İDO	İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

İhraççı, Şirket, Ortaklık, Akfen GYO, AKFGY	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KYK, Kredi ve Yurtlar Kurumu	T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü
Masanda	Masanda Turizm Yatırımları Anonim Şirketi
MDO	Marmara Deniz Otobüsleri Yatırım ve İşletme A.Ş.
MIP	Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği Anonim Şirketi
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
Tepe İnşaat	Tepe İnşaat Sanayi A.Ş.
TL	Türk Lirası
TÜSİAD	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
YAROSLAVL	Yaroslavl Otel Invest Ltd.
SAMSTROYKOM	Samstroykom Ltd.
VOLGASTROYKOM	Volgastroykom Ltd.
KALININGRAD	Kaliningrad Invest Ltd.
SEVERNY	Severny Avtovokzal Ltd.
Rusya Şirketleri	Yaroslavl Otel Invest Ltd., Samstroykom Ltd., Volgastroykom Ltd., Kaliningrad Invest Ltd., Severny Avtovokzal Ltd.
YÖK	Yüksek Öğretim Kurumu

I. BORSA GÖRÜŞÜ:
Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:
Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER
Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
SELİM AKIN Yönetim Kurulu Üyesi **SILA CILIZ İNANÇ** Yönetim Kurulu Üyesi **22.08.2023**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Mehmet Can ALTINTAŞ Sorumlu Denetçi 21.08.2023 Kpmg Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Nesrin Tuncer Sorumlu Denetçi 16.08.2023	30.06.2023, 31.12.2022, 30.06.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:	
	Değerleme Raporları	
	Tarih	No
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı 16.08.2023	27.06.2023	ÖZEL 2023-549
	27.06.2023	ÖZEL 2023-550
	27.06.2023	ÖZEL 2023-551
	27.06.2023	ÖZEL 2023-552
	27.06.2023	ÖZEL 2023-553
	27.06.2023	ÖZEL 2023-554
	27.06.2023	ÖZEL 2023-555
	27.06.2023	ÖZEL 2023-556
	27.06.2023	ÖZEL 2023-557
	27.06.2023	ÖZEL 2023-558
	27.06.2023	ÖZEL 2023-559
	27.06.2023	ÖZEL 2023-560
	27.06.2023	ÖZEL 2023-561
	27.06.2023	ÖZEL 2023-562
	27.06.2023	ÖZEL 2023-564
	27.06.2023	ÖZEL 2023-565
	27.06.2023	ÖZEL 2023-566
	27.06.2023	ÖZEL 2023-567
	27.06.2023	ÖZEL 2023-733

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:	
Analytical Consulting Center Professional Appraisal Department LLC. Ivanova Sofiia Vasilyevna Sorumlu Değerleme Uzmanı 16.08.2023	Tarih	No
	6.07.2023	01/06/23-KLI
	6.07.2023	01/06/23-SA
	6.07.2023	01/06/23-SSK
	6.07.2023	01/06/23-VSK
	6.07.2023	01/06/23-YOI

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	Yoktur.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	İhraççının ticaret unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki Statüsü:** Anonim Şirket **Tabi Olduğu Yasal Mevzuat:** T.C. Kanunları **Kurulduğu Ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Merkez Adresi:** Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Daire:151 34394 Levent İstanbul **KEP (Kayıtlı Elektronik Posta Adresi):** akfengyo@hs01.kep.tr **Telefon ve Faks Numaraları:** **Telefon:** +90 (212) 371 87 00 **Faks:** +90 (212) 279 62 62 **İnternet Adresi:** www.akfengyo.com.tr
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	Akfen GYO, 25.06.1997 tarihinde yurtiçi turizm sektöründe yatırım yapmak amacıyla süresiz olarak Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel) unvanı ile kurulmuş olup, söz konusu kuruluş işlemi 30.06.1997 tarih ve 4321 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirketin nihai unvanı 25.08.2006 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 31.08.2006 tarihli 6632 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Akfen GYO, 2007'den itibaren sektörde öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" projesi başta olmak üzere 2021'den itibaren çeşitlendirmeye başladığı portföyünde düzenli kira geliri elde ettiği 20 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt kompleksi, 1 fabrika ve 1 ofis binasından oluşan 24 projeye ve ayrıca yatırımı devam eden 3 projeye ulaşmıştır. Böylece Akfen

		GYO, başta Accor uzmanlığı ile Türkiye'nin başlıca otel yatırımcılarından biri haline gelmiştir. 11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul AŞ.'de (BIST) işlem görmeye devam etmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla fiili dolaşım oranı %42,24 seviyesinde olup aynı tarihte hisse kapanış fiyatı 4,20 TL, (Kapanış piyasa değeri: 5,46 milyar TL/211 milyon ABD$) olmuştur. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup 2022 yılında BIST100'e girmiş ve 2023 yılında SPK'nın 1. grup şirketleri arasında yer almaya başlamıştır. Akfen GYO, Esas Sözleşmesi'nde yer alan alanlarda faaliyet gösterebilecek olup aşağıdaki alanlarda faaliyetleri devam etmektedir; Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmiş olup Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 otelini dünyanın en büyük otel zinciri işletmecilerinden Accor Grubu'na uzun dönemli kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde (KKTC) bulunan Merit Park Otel ve Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır. Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şirketi arasında Merit Park Oteli'nin devrine ilişkin olarak Nisan 2023 içinde bir pay devir sözleşmesi imzalanmıştır. Satın alma bedeli 70.000.000 ABD Doları + değişken pay bedeli olup pay devrinin yapılacağı kapanış tarihinde nakden ve peşin olarak ödenecektir. Kapanış şartlarının yerine getirilmesi için çalışmalar devam etmektedir. **Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine** Akfen GYO'nun; yurt içi ve yurt dışında 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 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 binası yatırımı bulunmaktadır. Akfen GYO'nun toplam gayrimenkul portföy değeri yaklaşık 622 milyon Avro'ya ulaşmıştır. **Stratejik Ortaklıklar ve Uzun Dönemli Kiralamalar** Dünyanın başlıca otel zincirlerinden Accor ile 2005'te stratejik ortak olan Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da açtığı 19 otel için uzun vadeli kira sözleşmeleri imzalayarak düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektedir.

Akfen GYO'nun otelleriyle ilgili Accor ile yapılan sözleşmelerde; Akfen GYO'nun kira geliri için asgari garanti şartı bulunmaktadır. Kira geliri; cironun ya da düzeltilmiş otel brüt kârının belli bir oranından yüksek olanı şeklinde belirlenmiştir. Bu paylaşım; bir yandan minimum gelir garantisi diğer yandan da otellerin performansı ile sağlanacak gelir artışının paylaşımı potansiyeli taşımaktadır.

Akfen GYO'nun KKTC'deki 5 yıldızlı oteli Net Holding A.Ş. bağlı ortaklığı olan Merit Kıbrıs Turizm Ltd., Bodrum Loft tatil köyü Akfen Turizm, yurt kompleksleri ise KYK tarafından işletilmektedir.

Rusya Samara'daki ofis binası ve İstanbul'daki fabrika binasından kurumsal kiracılardan kira geliri elde edilmektedir.

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 (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**

İhraççı gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup, gelirleri turizm sektöründe yaşanan gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılının ilk dört çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 22,9 milyon olurken, 2022 yılının dördüncü çeyreği için bu sayının 42,2 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılının dördüncü çeyreğinin sonunda elde edilen ziyaretçi sayılarının verileri incelendiğinde pandemi öncesi döneminin sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. Buna paralel olarak 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurulduğunda, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesini aştığı ve otel doluluk oranlarının ise 2019 yılı seviyesinde olduğu görülmektedir.

		2010 yılında 21 olan GYO sayısı 2023 yılı 2. çeyrek sonu itibarıyla 40'a yükselmiş olup, Borsa'da işlem gören GYO'ların 31.03.2023 tarihi itibarıyla piyasa fiyatlamaları ve açıklanan finansal tablolara göre verileri çerçevesinde Akfen GYO, halka açık GYO'lar içinde aktif büyüklüğü olarak %3,85, özkaynaklar olarak %4,2, piyasa değeri açısından ise %2,41 pay almaktadır.
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Türkiye'de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri ve finansman maliyetleri Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. Bununla birlikte 2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 Pandemisi hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuş, beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi turizm ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir. 2020 yılının ilk çeyreğinde Covid-19 Pandemisinin Çin dışına çıkarak dünya geneline yansıyan bir pandemi haline gelmesi sebebiyle 2020 yılı Ocak ayının sonundan itibaren tüm dünyada turistik amaçlı seyahatlere getirilen kısıtlamalar turizm sektörünü olumsuz etkilemiştir. 2020 yılında küresel turist sayısı 2019 yılına göre %74 azalmış, Türkiye'de ise 2019 yılına göre %65,1 oranında azalmıştır. Covid-19 sonrası 2021 ve 2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed(ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaşı niteliği

		kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır. Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile %64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul ve turizm sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yarattıysa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir. Enflasyonist ortamda tüketici harcama eğilimindeki olası düşüş, talepte azalış ile Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde olumsuz etki ile sonuçlanabilir. Diğer yandan Şirketin gelirlerinin büyük kısmını elde ettiği turizm sektörü Covid 19 sonrası beklentilerden hızlı bir düzelme göstermiş ve gerek Şirket gerekse de sektördeki diğer şirketler 2021, 2002 yılları ile 2023 yılın ilk yarısını beklentilerinin üzerinde gelirle kapatmışlardır. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerinde görülen bu yükseliş Covid-19 sonrası ertelenmiş talebin devreye girmesi ve duran yeni yatırımların realizasyonu ile gerçekleşmiştir. Şirketin Rusya'daki otelleri turistik değil şehir oteli olduğundan Rusya'daki gelirleri Rusya-Ukrayna savaşı dönemindeki yaptırımlara karşın azalmamış hatta artan oda fiyatları sebebiyle yükselmiştir. Bunda Rusların yurt içi turizme yönlendirilmesi ve turizmdeki KDV teşviğinin devam etmesi önemli sebeplerdir. Şirket 2021 yılında gerçekleştirdiği refinansmanda Rusya kredilerini ruble'ye çevirdiğinden rublenin diğer para birimleri karşısındaki dalgalanmadan etkilenmemekte ve Rusya'da kur riski taşımamaktadır.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	İhraççının bağlı olduğu herhangi bir grup bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinde %13,94 oranında pay sahibi olan Akfen Holding ve Akfen Holding'in ortak olduğu şirketler ile, İhraççının sermayesinde %10,96 oranında pay sahibi olan Akfen International dolayısıyla ilişkili taraf şirketleri bulunmaktadır.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi**	Ortaklığımızın 1.300.000.000.-TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay oranı ve tutarı Hamdi Akın için 397.127.739,26 TL ve %30,55; Akfen International için 142.479.135,91 TL ve %10,96; Akfen Holding A.Ş. için ise 181.238.584,70 TL ve %13,94'tür. Akfen Holding ve Akfen International'ın ortaklık yapısı dolayısıyla Hamdi Akın'ın İhraççıda 545.720.848,25TL ve %41,98, Selim Akın'ın İhraççıda 87.644.374,72TL ve %6,74, Pelin Akın Özalp'in İhraççıda 87.644.374,72TL ve %6,74 oranında dolaylı pay sahipliği mevcuttur.

İhraçcının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraçcının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraçcıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Hissedarın Adı Soyadı/Unvanı	**Grubu**	**Türü**	**Pay Tutarı (TL)**	**Sermaye Oranı (%)**
Hamdi Akın	A	Nama	3.771,983	30,55
	B	Hamiline	397.116.427,08	
	C	Nama	3.768,212	
	D	Nama	3.771,983	
Akfen Holding A.Ş.	B	Hamiline	181.238.584,7	13,94
Akfen International Holding B.V.	B	Hamiline	142.479.135,91	10,96
Akfen Turizm Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	B	Hamiline	164.126,52	0,00
	C	Nama	3,771	0,00
Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.	B	Hamiline	7,54	0,00
Diğer	B	Hamiline	578.990.402,30	44,55
Toplam			**1.300.000.000***	**100,00**

**SPK tarafından onaylanarak tescil edilmiş olan küsuratlı paylar aynen toplandığında, toplam sermaye 1.300.000.000,001 olmaktadır. Küsuratların aynen bırakılması/kaldırılması hususunda SPK'nın yönlendirmesine göre işlem yapılacaktır.*

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Hissedarın Adı Soyadı/Unvanı	**Grubu**	**Türü**	**Pay Tutarı (TL)**	**Sermaye Oranı (%)**
Hamdi Akın	B	Hamiline	545.720.848,37	41,98
Selim Akın	B	Hamiline	87.644.374,66	6,74
Pelin Akın Özalp	B	Hamiline	87.644.374,66	6,74
Toplam			**721.009.597,70**	**55,46**

İhraçcının Esas Sözleşmesi'nin 26. maddesine göre İhraçcının yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir pay sahibinin 1 oy hakkı bulunmakta olup, İhraçcının sermayesinde %5'ten fazla payı olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar farklı oy hakkına sahip değildir.

Bununla birlikte; Esas Sözleşme'nin 14. maddesine göre 9 kişiden oluşan Şirket yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu, ikisi C grubu, ikisi ise D grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesine göre İhraçcının 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 3.771,983 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı, 1.299.988.684,052 TL nominal değerli kısmı B grubu hamiline yazılı, 3.771,983 TL nominal değerli kısmı C grubu nama yazılı, 3.771,983 TL nominal değerli kısmı ise D grubu nama yazılı paylardan oluşmaktadır. 3.771,983 adet A grubu ve 3.771,983 adet D grubu imtiyazlı payların tamamı, 3.771,983 adet C

		grubu imtiyazlı payların ise 3.768,212 adedi Hamdi Akın'a aittir. 3,771 Adet C grubu imtiyazlı pay ise Akfen Turizm'e aittir.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	

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
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
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
Türev Araçlar	0	530.436.618	205.893.722	0
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
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
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
Ticari Borçlar	29.104.110	11.095.431	5.589.606	19.414.904
Diğer Borçlar	40.888.401	21.677.226	7.896.211	33.931.584

		Ertelenmiş Gelirler	3.328.680	3.125.256	12.161.676	7.812.610
		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
		Ticari Borçlar	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
		Diğer Borçlar	1.064.026.257	759.701.501	0	0
		Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	759.933.808	978.020.017	479.749.576	207.148.940
		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
		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
		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**

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
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
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
		Türev Araçlar	0	530.436.618	205.893.722	0
		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
		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
		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
		Ticari Borçlar	29.104.110	11.095.431	5.589.606	19.414.904
		Diğer Borçlar	40.888.401	21.677.226	7.896.211	33.931.584
		Kısa Vadeli Karşılıklar	286.193.722	846.659	446.604	328.899
		Ertelenmiş Gelirler	3.328.680	3.125.256	12.161.676	7.812.610
		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
		Ticari Borçlar	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
		Diğer Borçlar	1.064.026.257	759.701.501	0	0
		Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	759.933.808	978.020.017	479.749.576	207.148.940
		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
		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
		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 sayısındaki artışa ve 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 itibariyle İhraççının dönen varlıkları toplam aktiflerinin 18,5'ini oluşturmaktadır. 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 konsolide varlıkları içerisindeki en önemli kalemi Türkiye, Rusya ve KKTC'de olmak üzere toplam 20 otel ve 1 ofis binası ile Bodrum'da bulunan 1 adet 5 yıldızlı tatil köyü, 2 adet yurt kompleksi,1 adet Hadımköy'de yer alan fabrika binası ve arsası ve 1 adet arsadan oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmakta olup, ilgili 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 pay devri sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri; Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline

		getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilecek, sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde 70.000.000 USD+Değişken hisse bedeli ile alıcıya devredilecektir. Bu nedenle 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Merit Park Hotel'in bulunduğu Akfen GT KKTC şubesine 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. 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. Yukarıda bahsi geçen Merit Park Otel'in devri neticesinde 30.06.2023 dönemi itibarıyla bilançoda 285,2 milyon TL karşılık ayrılmıştır. 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 artışına bağlı olarak gerçekleşmiş olup, uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.06.2023 dönemi itibarıyla %30,3 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin 2020 yılında 718 milyon TL olan özkaynakları 2021 yılında artan karlılık ve daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla sermayenin 1,3 milyar TL'ye artırılmasına bağlı olarak 2020 yılına göre %506,3 artışla 4,4 milyar TL'ye yükselmiş olup, 2022 yılında artan karlılık, geçmiş yıl karlarındaki ve yabancı para çevrim farklarındaki artış neticesinde 2021 yılına göre %80,4 artışla 7,9 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise artan karlılık, geçmiş yıl karlarındaki 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.

KAR veya ZARAR TABLOSU (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**
Esas Faaliyet Karı	**4.744.852.372**	**1.564.275.211**	**3.736.540.200**	**2.684.587.200**	**313.284.472**
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	**2.856.872.355**	**1.420.592.944**	**3.502.721.407**	**2.362.266.124**	**-210.895.991**
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**	**1.281.445.234**	**3.132.398.698**	**2.112.140.155**	**-240.295.731**

İhraççının gelirleri temel olarak portföyünde yer alan ticari gayrimenkullerin kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Accor tarafından işletilen ve hasılat veya gelirinden kira alınan 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 öğrenci yurtlarının da katkısı yüksektir. Bodrum Loft tatil köyünü işletilmek üzere Akfen Turizm şirketine, yurtlar ise Kredi Yurtlar Kurumu'na kiraya verilmiştir. Bunun yanı sıra yine İhraççının portföyünde bulunan KKTC'deki Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited şirketinden elde edilen gelir de hasılatın yükselmesinde önemli rol oynamıştır.

Şirketin 2021 yılının 1. çeyreğinde Isparta Yurt Yatırımları'nı satın alması ile birlikte 2021 yılına ilişkin konsolide mali tablolarında 25,9 milyon TL tutarında yurt kira geliri muhasebeleşmiştir. 2022 yılı 2021 yılına kıyasla %40,1 artan yurt kira gelirleri 36,3 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %54,6 artışla 24 milyon TL'ye yükselmiştir.

B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş**	Yoktur.

	dışındaki hususların içeriği	
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) olarak hesaplanmaktadır. İhraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. 30.06.2023 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**

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Şirket'in 1.300.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 2.600.000.000 TL tutarında artırılarak 3.900.000.000 TL olacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortaklarımızın %200 oranında bedelli yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Grup Bilgisi	**Verilecek Tutar (TL)**	**Nama/ Hamiline**	**ISIN kodu**
A	7.543,966	Nama	TREAKFG00020
B	2.599.977.368,104	Hamiline	TREAKFG00012
C	7.543,966	Nama	TREAKFG00038
D	7.543,966	Nama	TREAKFG00046
Toplam	**2.600.000.000**		

C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri**	Şirketin çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 1.300.000.000 TL ve pay sayısı 1.300.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Satışı yapılacak paylar için ilgili Mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir; • Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)

		• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420,439, 531, 559, SPKn madde 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • İtfa geri satma hakkı (II-15.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği) • Dönüştürme Hakkı
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Yoktur.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 11.05.2011 tarihinden itibaren "AKFGY" işlem koduyla Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır. Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A, C ve D grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, B grubu hamiline yazılı paylar yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görecektir.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	İhraççının kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir; Şirket Esas Sözleşmesi'nin 31. maddesinde dağıtılabilir kardan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esası benimsenmiş, bunun yanında ortaklara kar payı ve avansı dağıtılması hususuna da yer verilmiştir. Bu kapsamda faaliyet alanı ve hizmet çeşitlerini artırmanın yanı sıra halka açık bir ortaklık olarak da hissedarlarına yüksek kar payı getirisi sağlamayı amaçlayan Şirket Yönetim Kurulu, ilgili mevzuat çerçevesinde 25.02.2011 tarih ve 2011/18 numaralı Yönetim Kurulu Toplantısında; a) Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyümesi arasındaki hassas dengenin bozulmamasına,

		b) Şirketin genel karlılık durumunu dikkate alarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir karın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayanan bir kar dağıtım politikası benimsenmesine, c) Genel Kurul tarafından kar payı dağıtılması kararı alındığı takdirde ödemelerin ilgili mevzuatta öngörülen süre içinde olmak üzere en kısa zamanda yapılmasına özen gösterilmesine karar verilmiştir.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**D.1.1 İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler** **a) Kiralama ve kiracılara ilişkin riskler:** Akfen GYO kira geliri elde etmeye dayalı bir portföy yapısına sahip olduğundan dolayı, kiracıların temerrüt durumu, doluluk oranı gibi faktörler nedeniyle kira gelirlerinde dalgalanma riski mevcuttur. **b) Gelir ve maliyetleri etkileyebilecek makroekonomik riskler:** Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek durgunluk ve enflasyonu düşürmek için uygulanacak olan sıkı para politikası uygulamaları durumunda yeni yapılmakta olan Projelerin (özellikle Bodrum Yalıkavak villa projesi) talebin yavaşlaması, villa satışların yavaşlamasına ve satış fiyatlarının gerilemesine sebep olabilir. **c) Kredi Riski:** Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardan ve banka mevduatlarından (mevduat niteliğindeki kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar dahil) kaynaklanmaktadır. İhraççının 30.06.2023 dönemi itibariyle vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış herhangi bir alacağı bulunmamaktadır. **d) Likidite Riski:** Şirketin nakit akışlarında yaşanacak dengesizlik sonucu, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit ve nakit mevcuduna sahip olamama riskidir. Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler oranında, 2020 yıl sonundan itibaren her sene artış meydana gelmiş olup 30.06.2023 tarihi itibarıyla 2,27 oranına ulaşmıştır. İhraççının türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı 30.06.2023 dönemi itibarıyla 7.163.577.279 TL olup, bu tutarın 241.140.744 TL'si 3 aydan kısa vadeli, 335.995.964

TL'si 3 – 12 ay vadeli, 3.099.919.326 TL'si 1 – 5 yıl vadeli ve 3.486.521.245 TL'si 5 yıldan uzun vadeli olup, bu tutarın 6.026.524.526 TL'si finansal borçlanmalar, 32.138.095 TL'si ticari borçlar, 1.104.914.658 TL'si diğer borçlar ve yükümlülüklerden (parasal kalemler) oluşmaktadır.

e) **Piyasa Riski:** Faiz oranı, döviz kurları ve kredi genişlikleri dolayısıyla piyasa fiyatlarında oluşabilecek olan değişiklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurmakta olduğu finansal araçların değerini etkileme riski mevcuttur.

f) **Döviz kuru riski:** Şirket, kullanmış olduğu döviz kredileri nedeniyle Avro ve ABD Doları cinsinden döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

İhraççı ABD Doları, Avro ve İngiliz Sterlini para birimleri cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı Para Pozisyonu	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Döviz Varlıkları	197.970.725	512.020.421	188.346.325	118.649.897
Döviz Yükümlülükleri	3.702.813.842	2.801.625.208	1.958.486.627	1.656.279.225
Net Döviz Pozisyonu	**-3.504.843.117**	**-2.289.604.787**	**-1.770.140.302**	**-1.537.629.328**

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde kur riskine maruz kalmaktadır.

g) **Faiz oranı Riski:** Şirket faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişmesinden ötürü faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

İhraççının faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, değişken faiz oranlı finansal yükümlülüklerine bağlıdır. Aşağıda 31 Aralık 2020'den 30.06.2023 güncel dönem itibarıyla faiz oranı riskine maruz kalınan toplam finansal yükümlülük detayları gösterilmiştir.

Faiz Pozisyon Tablosu	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Sabit Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	23.260.603	44.848.898	22.275.800	8.451.225
Finansal Yükümlülükler	681.365.900	2.171.776.657	1.544.788.900	237.392.730
Toplam	**704.626.503**	**2.216.625.555**	**1.567.064.700**	**245.843.955**
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	7.971.487	0	61	52.527.238
Finansal Yükümlülükler (*)	2.868.464.976	508.720.106	375.621.611	1.627.683.650
Toplam	**2.876.436.463**	**508.720.106**	**375.621.672**	**1.680.210.888**

(*) GYO Grup'un Avro bazlı kredilerinin faiz oranı 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,261 (31 Aralık 2022: %1,543; 31 Aralık 2021: %0, 31 Aralık 2020: %0) olup 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 165.896.660 TL tutarında kreditörden tahsilat yapılarak kapatılmıştır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Grup'un Ruble bazlı kredilerinin faiz oranı ise %6 olup güncel durumdaki faiz oranı kredi sözleşmesine göre %9,8 olmuştur.

Portföy Varlıkları Bazında Risk Faktörlerinin Değerlendirilmesi:

Otel ve Tatil Köyü Portföyünün Riskleri:

İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde bulunan 21 otelden (20 otel ve 1 tatil köyü) 19'unun aynı işletmeci tarafından (Accor S.A.) işletilmesi sebebiyle, Accor'un faaliyetlerinde ya da operasyon kararlarında değişiklik olması İhraççının da faaliyetlerinin etkilenmesine sebep olabilir. Accor'un likidite sorunu yaşaması veya ödeme kabiliyetini kaybetmesi durumunda söz konusu otellere ilişkin Accor'un Akfen GYO'ya ödemekle yükümlü olduğu kiraların vadesinde tahsil edilememe riski bulunmaktadır. Bu durum Akfen GYO'nun nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir. Bununla birlikte Accor ile Akfen GYO arasında yaşanabilecek olumsuzluk ve anlaşmazlıklar İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkiyebilir, finansal durumunda bozulma görülebilir.

		• İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde yer alan varlıkların büyük kısmı (20 otel ve 1 tatil köyü) konaklama sektörüne yönelik gayrimenkuller olması sebebiyle turizm sektöründe yaşanan olumlu ve olumsuz tüm gelişmelerin etkisine açıktır. Bu etkilerden en büyüğü 2020 yılı Mart ayında etkisini göstermeye başlayan Covid-19 Pandemisi salgını olmuştur. Portföyde Accor tarafından işletilen 15'i Türkiye'de, 4'ü Rusya'da bulunan Novotel ve Ibis markalı şehir otellerinden bazıları ile KKTC'de bulunan ve Merit tarafından işletilen Girne Merit Park Oteli söz konusu salgın döneminde bir dönem geçici olarak faaliyetlerini durdurmuş olup, faaliyette oldukları dönemde düşük doluluk oranları ve düşük oda fiyatlarına maruz kalmışlardır. Yeni bir global pandeminin olması halinde ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiraların düşmesi ve bunlara bağlı olarak gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşabilir. Bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. • Akfen GYO, yapmış olduğu uzun süreli kira sözleşmeleri çerçevesinde yaşanacak ekonomik kriz ve dalgalanmalarda, ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiraların düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşabilir. Bu durum İhraççının nakit akışlarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. • Şirketin devam eden projelerinin tamamlanması, yasal mevzuat değişiklikleri, imar uygulama değişiklikleri, ekonomik konjonktürde kötüleşme ve ekonomik kriz, çeşitli mücbir sebepler, finansal, hukuki veya yargısal sorunlar, kararlar ve sair sebeplerle gecikebilir ya da hiç tamamlanamayabilir. Söz konusu sebeplerle devam eden projelerdeki geçici kısa veya uzun süreli durmalar, aksamalar, gecikmeler Şirketin faaliyetlerini, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir. • İhraççının sahip olduğu taşınmazlara ilişkin olarak çevre kanunu ve yönetmelikleri ile imar düzenlemelerindeki değişiklikler İhraççının faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • İhraççının turizm sektöründeki faaliyetlerine yönelik olarak otel müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerin ve alım gücünün düşmesi ile müşterilerin tercihlerindeki değişimler İhraççının faaliyetlerini ve nakit akışını olumsuz etkileyebilir. • Portföydeki varlıkların bir kısmının (4 otel) Rusya'da, 1 otelin KKTC'de bulunması sebebiyle Türkiye'deki otellerin T.C. resmi kararlarının etkisine açık olmasına ek olarak adı geçen

		ülkelerdeki yasal düzenleme ve uygulama değişiklikleri de İhraççının faaliyetlerini etkileyebilir. • Şirketin portföyünde bulunan varlıkların bazıları kiralık/tahsisli olup, söz konusu varlıkları kira/tahsis vadeleri 2029/2067 yılları arasındadır. İlgili varlıkların kira/tahsis sürelerinin vadesinin gelmesi halinde uzatılamaması İhraççının nakit akışını, buna bağlı olarak da finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. • İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşaması durumunda İhraççının finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir. • İhraççının portföyündeki gayrimenkuller eskidikçe yenileme, renovasyon, tadilat gibi yatırım harcamalarında yıllar itibarıyla artışlar olabilir, bu durum İhraççının giderlerini artırarak finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. • Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve sundukları hizmetlerin Akfen GYO'ya benzerliği, İhraççının rekabet gücünü düşürebilir, finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. • İhraççının portföyünde bulunan varlıklarının %79'u Türkiye'de bulunmakta olup, ülkemizin neredeyse tamamının deprem bakımından yüksek riskli bölge olarak sınıflandırılmasına bağlı olarak İhraççının malvarlıklarının veya projelerinin bulunduğu şehirlerde veya bunların yakın çevresinde meydana gelebilecek şiddetli bir doğal afet Akfen GYO'nun malvarlıklarını, projelerini veya genel olarak gayrimenkul giderlerini ve dolayısıyla mali durumu ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir. • İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilecek olup, davaların şirket aleyhine sonuçlanması halinde şirketin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir. • İhraççının yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir, bununla birlikte İhraççının proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen ilave masrafların ortaya çıkması İhraççının giderlerini artırarak, finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. • İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup söz konusu vergi istisnasının kaldırılması durumunda İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar rakamı daha düşük olacaktır. • İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup, bu haklar ve sürelere

		ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller ihraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. • İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup, söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, şirketin itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir. • İhraççının finansal borçları ile bir kısım gelirleri arasında döviz kuru riski bulunmakta olup, İhraççının tüm finansal borcu yabancı para cinsinden olmakla birlikte Türkiye'deki varlıklarının bir kısmından TL cinsinden gelir elde etmektedir. Yüksek enflasyonun yanı sıra kurda yaşanan volatilite Şirketin faaliyet ve finansal giderleri üzerinde baskı yaratabilir ve şirket karlılığını olumsuz etkileyebilir. • Şubat 2022'den bu yana devam eden Ukrayna-Rusya savaşı bölgedeki siyasi, sosyal ve ekonomik istikrarı bozmuş olup Rusya turizmi de etkileyen pek çok yaptırımla karşı karşıyadır. Bu yaptırımlar çerçevesinde ekonomik gelişmelere paralel olarak döviz kuru da dalgalanmaktadır. Türkiye ile Rusya arasındaki siyasi dengeler bozulduğu takdirde Türk sermayeli şirketlere yaptırım gelebilir. • Son olarak da Accor Uluslararası yaptırımlar çerçevesinde Rusya'daki faaliyetlerini durdurabilme riski bulunmaktadır. **Yurtların Riskleri** • Türk Lirası ile kira gelirindeki artışın kur artışının gerisinde kalması dolayısıyla kur riskine maruz kalmaktadır. • Hükümetin yurt politikasında değişiklik olduğu takdirde uzun süreli kontratların vadesinde yenilenmeme riski mevcuttur. • İhraççının Kütahya ve Isparta'da yer alan ve KYK tarafından işletilen yurtları eskidikçe yenileme, renovasyon, tadilat gibi yatırım harcamalarında yıllar itibarıyla artışlar olabilir, bu durum İhraççının projekte edilen serbest nakit akışlarda azalma riskine sebebiyet verecektir. • Mevzuat düzenlemeleri uyarınca, kira bedeli yurtta kalan öğrencilerden alınan tutarlara göre belirlenmekte olup dövize endeksli de değildir. Hükümetin aldığı kararlar doğrultusunda, kira ücretinin düşük kalma riski mevcuttur. **Devam eden Projelerin Riskleri:** **a) Söğütlüçeşme Projesinin Riskleri** • Söğütlüçeşme Projesi'nin planlanan tamamlanma süresi gecikebilir. • Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir.

		• Projenin kiralamasında aşamasında halihazırda meydana gelen ekonomik konjoktür dolayısıyla istenilen düzeyde doluluk oranını yakalayamama riski yaşanabilir. • Projenin gerçekleşen inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir. • Kurda yaşanacak artışlar dolayısıyla maliyetlerde beklenmeyen ve öngörülemeyen maliyet artış risklerine maruz kalınabilir. • Kira gelirlerinin TL, yapım için kullanılan kredilerin döviz ağırlıklı olması dolayısıyla projenin kur riski bulunmaktadır. **b) Bodrum Yalıkavak Villa ve Kıyıkışlacık Projesinin Riskleri** • Projelerin planlanan tamamlanma süresi imar planlarında yaşanacak değişimler, inşaat izin sürelerinin uzaması dolayısıyla tamamlanma süresi gecikebilir. • Kur ve enflasyonda yaşanan artışlar, makroekonomik verilerin bozulması dolayısıyla inşaat maliyetlerinin artması sonucu karlılığın azalmasına sebebiyet verebilir. • Projenin gerçekleşen inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir. • Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir. • Projelerin satışında, konut kredisi kısıtlamasının artması ve emlak vergilerindeki artışlar da dahil olmak üzere genel ekonomik konjonktür gereği gecikmeler veya sorunlar yaşanabilir. **D.1.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler** • Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir. • Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • Dünyada enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikaları Türkiye'de de tüketim eğilimlerinde olumsuz etki yaratabilir. • Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar

		meydana gelebilir. • Şirketin hali hazırda faaliyet gösterdiği ülkeler arasında olan Türkiye ve Rusya otel pazarında yabancı otel zincirlerinin gösterdiği yoğun ilgi ve üst üste bu gruplar tarafından açıklanan yatırım planlarının gerçekleşmesi sektördeki karlılık üzerinde bir baskı yaratabilir. • Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir. **D.1.3. Diğer Riskler** **D.1.3.1. Sermaye Riski** Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, hazır değerlerin (nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların toplamı) toplam yükümlülüklerden (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. İhraççının özkaynaklarının önemli bir kısmı duran varlıklarda tutulmaktadır. İhraççının net yükümlülükleri 2020 yılında 2,10 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %14,5 oranında artışla 2,43 milyar TL'ye çıkmış olup, 2022 yılında 2021 yılına göre %81,0 artışla 4,40 milyar TL'ye, 30.06.2023 döneminde de 2022 yılsonuna göre %42,1 oranında artışla 6,25 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının net yükümlülük / toplam kaynak (toplam kaynaklardan nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların düşülmesiyle hesaplanır) oranı da aynı doğrultuda 2020 yılında %74,7 iken 2021 yılında %35,8'e gerilemiştir. 2022 yılında %35,9 olarak gerçekleşen net yükümlülük/toplam kaynak oranı önceki yıl sonuna göre az bir artış ile 30.06.2023 dönemi itibarıyla %37,9 seviyesine yükselmiştir. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir. **D.1.3.2. Kredi Riski** Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardan ve banka mevduatlarından (mevduat niteliğindeki kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar dahil) kaynaklanmaktadır. 30.06.2023 dönemi itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacağı bulunmamakta (31.12.2021: 5.403.192 TL, 31.12.2021: 7.193.452 TL, 31.12.2020: 0 TL) olup ilişkili olmayan taraflardan 184.347.779 TL (31.12.2022: 120.817.625 TL, 31.12.2021: 43.610.527 TL, 31.12.2020: 10.081.741 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 211.744 TL (31.12.2022: 157.049.394 TL, 31.12.2021: 124.161.291 TL, 31.12.2020: 75.897.426 TL) diğer alacağı ve bankalarda 149.311.211 TL (31.12.2022: 134.942.644 TL,

		31.12.2021: 78.947.641 TL, 31.12.2020: 62.366.793 TL) mevduatı bulunmaktadır. İhraççının 30.06.2023 dönemi itibariyle vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış herhangi bir alacağı bulunmamaktadır. **D.1.3.3. Likidite Riski** Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir, İhraççının kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda ihraççı zararla karşılaşabilir. Sıkı para politikası çerçevesinde alınacak önlemlere bağlı olarak piyasalarda likidite sorunu olabilir. **D.1.3.4. Piyasa Riski** İhraççının piyasa riski faiz oranı riski ve kur riskinden oluşmaktadır. **D.1.3.4.1. Faiz Oranı Riski** Piyasa faiz oranlarındaki değişmeler piyasadaki fiyatların değişmesine dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. İhraççının faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, değişken faiz oranlı finansal yükümlülüklerine bağlıdır. İhraççının 30.06.2023 finansal tablo dönemi itibarıyla 23.260.603 TL (31.12.2022: 44.848.898 TL, 31.12.2021: 22.275.800 TL, 31.12.2020: 8.451.225 TL) sabit faizli, 7.971.487 TL (31.12.2022: 0 TL, 31.12.2021: 61TL, 31.12.2020: 52.527.238 TL) değişken faizli finansal varlığı, 681.365.900 TL (31.12.2022: 2.171.776.657 TL, 31.12.2021: 1.544.788.900 TL, 31.12.2020: 237.392.730 TL) sabit faizli finansal yükümlülüğü, 2.868.464.976 TL (31.12.2020: 508.720.106 TL, 31.12.2021: 375.621.611 TL, 31.12.2020: 1.627.683.650 TL) değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmaktadır. GYO Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmaktadır. 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için %77, Akfen Karaköy için %75 olmuştur. Faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde toplam 8,5 milyon EUR fayda sağlanarak kapatılmıştır. 30.06.2023 döneminde değişken faiz oranları 100 baz puan daha yüksek olsaydı ihraççının vergi öncesi karı 122.670.000 TL daha az olacaktı.

		D.1.3.4.2. Kur Riski Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermekte olup, İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır. Buna bağlı olarak, 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. **D.1.3.5. Makroekonomik Riskler** • Başta gelişmiş ülke merkez bankalarının enflasyonla mücadele, buna bağlı olarak sıkılaştırılmış para politikası ve faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının ve geleceğe ilişkin beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir. • Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. **D.1.3.6. Pandemi Riski** • Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek salgın hastalıklar ve pandemik gelişmeler, önümüzdeki dönemlerde yaşanabilecek yeni gelişmeler ve devlet politikaları kapsamında getirilecek yeni düzenlemeler İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerini etkileyebilir. • İhraççının personellerinin söz konusu salgın hastalıklara yakalanması durumunda İhraççının faaliyetlerinde aksama ve duraksamalar yaşanabilir. **D.1.3.7. Ana pay sahibi ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski** Sermaye artırımı sonrası İhraççının ana pay sahipleri ortaklık sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceklerdir. Bu pay sahiplerinin menfaatleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatleri çatışabilir, hakim ortaklar yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, temettü dağıtımı, yeni pay çıkarılması gibi hususları imtiyazlı paylara sahip olması ve pay sahipliği dolayısıyla kontrol edebileceğinden bunun sonucunda diğer pay sahipleri söz konusu uygulamalardan olumsuz etkilenebilir.
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**- İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:** Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğunda bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımı yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımı zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

		- **İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:** İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

E—HALKA ARZ		
E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	**Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda;** Halka arz edilecek, bedelli sermaye arttırımına konu 1,00 TL nominal değerli paylar dolayısıyla net gelir 2.600.000.000 TL'dir. Bununla birlikte, Hamdi Akın rüçhan haklarının Akfen International' a devredileceğini beyan etmiştir. Şirket ve Akfen International arasındaki 28 Aralık 2022 tarihli borç sözleşmesinde, Şirket'in yapacağı sermaye arttırımlarında, Akfen International'ın sermaye ödeme borcunun vade tarihi beklenmeksizin söz konusu borçtan karşılanacağına dair düzenleme mevcuttur. Ayrıca 13 Eylül 2022 tarihli borç sözleşmesi vadesinin de muaccel hale getirilerek sermaye borcunun borç tutarından mahsubu söz konusu olabilecektir. Bu çerçevede Akfen International tarafından yapılacak sermaye ödemeleri Şirket'e önceki dönemlerde nakden konulan alacaklarından karşılanacak ve Şirket'in borç miktarı düşecektir. (Borç USD olup, sermaye ödeme tarihinde TL olarak sermaye ödemesine mahsup edileceğinden, tutarlarda bu kapsamda değişiklik olabilir.) Halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 2.600.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00342 TL'dir.

Sermaye Artırım Maliyeti	**Bedelli**
SPK Ücreti (%0,2)	5.200.000
Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	819.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	1.365.000
Aracılık Komisyonu (400.000 TL + BSMV)	420.000
Rekabet Kurumu (%0,04)	1.040.000
Diğer	56.000
Toplam Maliyet	8.900.000
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	2.600.000.000
Pay Başına Maliyet	0,00342

Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.		
E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Şirket'in 6.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 2.600.000.000.-TL tutarında bedelli artırılarak 3.900.000.000 TL olacaktır. Bedelli sermaye artırımı kapsamında ihraç edilecek 2.600.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek olan 2.600.000.000 TL'den bedelli sermaye arttırımı için öngörülen 8.900.000 TL masraf düşüldükten sonra 2.591.100.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Yukarıda E.1 başlığında belirtildiği üzere, Hamdi Akın tarafından B Grubu paylarına ilişkin rüçhan hakkı devrine dair verilen beyanlar çerçevesinde, toplam bedelli sermaye artırım tutarından Akfen International payına düşecek kısmı, Şirket'in Akfen International'dan aldığı nakit borçların (*söz konusu borç tutarının 477 MTL kısmı 14.09.2022'de satın alınan ve üzerinde 29 adet villa inşaatı devam eden Yalıkavak arsası ile aktifinde Muğla Kıyıkışlacık'ta turizm imarlı 84 dönümlük arsa bulunan Gökliman A.Ş.'nin %100'ünün 29.12.2022 tarihinde satın alınmasında kullanılmıştır.*) sermaye ödemesine mahsup edilmesi suretiyle karşılanacaktır. Buna göre sermaye artırımından Şirket'e gelecek nihai nakdi kaynak tutarının, 1.511.908.874 TL olması beklenmektedir. Sermaye artırımının maliyetleri ve yukarıda bahsi geçen borcun sermayeye çevrilmesinden sonra kalacak yaklaşık 1,5 milyar TL nakit kaynağın; • 600 milyon TL'lik kısmının Bodrum Yalıkavak'ta Şirketin kendi arsasında devam eden 29 villa inşaatının yapımında, • 280 milyon TL'lik kısmının İstanbul Söğütlüçeşme Tren Gar'ında TCDD'ye taahhüt edilen YHT viyadük ve terminali yapımı ile ticari alanların işletilmesi işinin devam eden yatırımında, • Yaklaşık 402 milyon TL'lik kısmının Muğla Kıyıkışlacık'ta Şirketin kendi arsasında yapmayı planladığı turizm tesislerinin inşasında ve Şirketin Accor tarafından işletilmekte olan otellerinin bulunduğu arsalar başta olmak üzere yeni turizm yatırımlarında, • 200 milyon TL'lik kısmının CEB NV nezdindeki banka borçlarının erken ödenmesinde, • 30 milyon TL'lik kısmının da Şirketin olağan faaliyetlerinde kullanılması planlanmaktadır.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Yapılacak sermaye artırımında, TTK ve diğer yasal düzenlemeler çerçevesinde bedelli sermaye artırımı ile tamamı nakden karşılanmak üzere toplam 2.600.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir. Bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut Şirket ortaklarının %200 oranında yeni pay alma hakkı

		bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup, izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanılmasına başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen Şirket ortakları, yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nıun II–5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. İhraççının imtiyazlı paylarına sahip ortaklar tarafından söz konusu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır. Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. İhraççının pay sahiplerinden Hamdi Akın, B Grubu paylarına ilişkin olarak sahip olduğu rüçhan hakkının tamamını (rüçhan hakkı pazarında oluşacak fiyat çerçevesinde belirlenecek tutardan) Akfen International'a devredecek olup, rüçhan haklarının bu çerçevede kullanılacağına dair Hamdi Akın ve Akfen International tarafından ortak imzalı taahhütname verilmiştir. Yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay alma haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda halka arzından sonra satılamayanlar olması halinde kalan satılamayan kısmın tamamının, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından, bedelleri tam ve nakden ödenmek üzere satın alınacağı Akfen Holding A.Ş. ve/veya Akfen International Holding B.V. tarafından taahhüt edilmiştir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır. Pay bedelleri, İhraççının Fiba Banka Ankara Kurumsal Şubesi nezdindeki TR82 0010 3000 0000 0037 1178 41 no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır. Sermaye artırımı suretiyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Payların fiziki teslimi söz konusu değildir.

		SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn.'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir. İzahnameye İhraççının www.akfengyo.com.tr, yetkili kuruluşun ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Sermaye artırımı ile birlikte, İhraççı 2.600.000.000 TL sermaye elde edecektir. Bununla birlikte, Hamdi Akın B Grubu paylarına ilişkin rüçhan haklarının Akfen International' a devredileceğini beyan etmiştir. Şirket ve Akfen International arasındaki 28 Aralık 2022 tarihli borç sözleşmesinde, Şirket'in yapacağı sermaye arttırımlarında, Akfen International'ın sermaye ödeme borcunun vade tarihi beklenmeksizin söz konusu borçtan karşılanacağına dair düzenleme mevcuttur. Ayrıca 13 Eylül 2022 tarihli borç sözleşmesi vadesinin de muaccel hale getirilerek sermaye ödeme borcunun borç tutarından mahsubu söz konusu olabilecektir. Bu çerçevede Akfen International tarafından yapılacak sermaye ödemeleri Şirket'ten olan alacaklarından karşılanacak ve Şirket'in borç miktarı düşecektir. (Borç USD olup, sermaye ödeme tarihinde TL olarak mahsuben sermaye ödemesine konu olacağından, tutarlarda bu kapsamda değişiklik olabilir.)
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	İhraççı'nın unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. Yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda halka arzından sonra satılamayanlar olması halinde kalan kısmın tamamının, Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından, bedelleri tam ve nakden ödenmek üzere satın alınacağı Akfen Holding A.Ş. ve/veya Akfen International Holding B.V. tarafından taahhüt edilmiştir.

E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	**Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda:** Halka arz öncesi defter değeri (30.06.2023: 10.220.521.160 TL Halka arz öncesi sermaye: 1.300.000.000 TL Halka arz öncesi pay başına defter değeri: 7,862 TL Halka arz sonrası defter değeri: 12.820.521.160 TL Halka arz sonrası sermaye: 3.900.000.000 TL Halka arz sonrası pay başına defter değeri: 3,668 Sulanma miktarı: -4,1938TL (-%53,34) **Şirketin hakim ortakları tarafından verilen ortak taahhütname kapsamında kullanılacak yeni pay alma hakları dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda;** Halka arz öncesi defter değeri (30.06.2023): 10.220.521.160 TL Halka arz öncesi sermaye: 1.300.000.000 TL Halka arz öncesi pay başına defter değeri: 7,862 TL Halka arz sonrası defter değeri: 14.305.859.504 TL Halka arz sonrası sermaye: 3.900.000.000 TL Halka arz sonrası pay başına defter değeri: 3,6682 TL Sulanma miktarı: **Mevcut ortaklar için:** -4,1938 TL (-%53,34) **Yeni ortaklar için**: 1,3858 TL (%60,72)
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 31.12.2022 30,06.2022 ve 30.06.2023 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar ise KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Finansal Tablo Dönemi	**31.12.2021, 31.12.2020**	**30.06.2023, 31.12.2022, 30.06.2022**
Sorumlu Denetçi	Mehmet Can Altıntaş	H. Nesrin Tuncer
Adresi	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27 D:54-57-59 Kat:2-3-4 Sarıyer/İstanbul	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9, Levent, İstanbul, 34330
Telefon	(0212) 315 30 00	(0212) 316 60 00
Fax	(0212) 230 82 91	(0212) 316 60 60
İnternet Adresi	https://guneybagimsizdenetim.com.tr	https://kpmg.com/tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Ernst & Young Global Limited, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	KPMG International Cooperative, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

3.2. Bağımsız denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup söz konusu raporlar sorumlu denetçi Mehmet Can Altıntaş'dır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den 6 yıl denetim hizmeti alınmış olup Akfen GYO'nun ortaklarından Akfen Holding'te gerçekleşen denetçi değişikliği ve Akfen Holding denetim sürecine uyum sağlanması amacıyla 2022 yılında Akfen GYO'da da denetçi değişikliğine gidilmiştir. 31.12.2022, 30.06.2022 30.06.2023 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup söz konusu raporlar sorumlu denetçi H. Nesrin Tuncer olmuştur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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
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
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
Türev Araçlar	0	530.436.618	205.893.722	0
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
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
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
Ticari Borçlar	29.104.110	11.095.431	5.589.606	19.414.904
Diğer Borçlar	40.888.401	21.677.226	7.896.211	33.931.584
Kısa Vadeli Karşılıklar	286.193.722	846.659	446.604	328.899
Ertelenmiş Gelirler	3.328.680	3.125.256	12.161.676	7.812.610
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
Ticari Borçlar	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
Diğer Borçlar	1.064.026.257	759.701.501	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	759.933.808	978.020.017	479.749.576	207.148.940
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
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
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**

KAR veya ZARAR TABLOSU (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**
Esas Faaliyet Karı	**4.744.852.372**	**1.564.275.211**	**3.736.540.200**	**2.684.587.200**	**313.284.472**
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	**2.856.872.355**	**1.420.592.944**	**3.502.721.407**	**2.362.266.124**	**-210.895.991**
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**	**1.281.445.234**	**3.132.398.698**	**2.112.140.155**	**-240.295.731**

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	196	90	97	57
Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	11157	6982	7	50
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	819	293	419	780

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
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
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

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, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler:

a) **Kiralama ve kiracılara ilişkin riskler:** Akfen GYO kira geliri elde etmeye dayalı bir portföy yapısına sahip olduğundan, kiracıların temerrüt durumu, doluluk oranı gibi faktörler nedeniyle kira gelirlerinde dalgalanma riski mevcuttur.

b) **Gelir ve maliyetleri etkileyebilecek makroekonomik riskler:** Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek durgunluk ya da mali politikalarda sıkılaşmanın başlaması ve neticesinde oluşabilecek likidite sorunu halinde yeni yapılmakta olan Projelerin (özellikle Bodrum Yalıkavak villa projesi) talebin yavaşlaması, villa satışların yavaşlamasına ve satış fiyatlarının gerilemesine sebep olabilir.

c) **Kredi Riski:** Şirket vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yeni yatırımları dolayısıyla pandemi sürecinde özellikle temin edilen avro banka kredisi ödemelerinde kredi riskine maruz kalabilir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardan Kira ödemelerinde gecikmelerin yaşanması dolayısıyla kredi riski meydana gelebilir. Buna karşılık olarak Şirket, kira alacaklarının tahsilatında bir gecikme olması durumunda kiracılarına vade farkı uygulamaktadır.

   İhraççının 30.06.2023 dönemi itibariyle vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış herhangi bir alacağı bulunmamaktadır.

d) **Likidite Riski:** Şirketin nakit akışlarında yaşanacak dengesizlik sonucu, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit ve nakit mevcuduna sahip olamama riskidir.

   Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler oranında, 2020 yıl sonundan itibaren her sene artış meydana gelmiş olup 30.06.2023 tarihi itibarıyla 2,27 oranına ulaşmıştır.

   İhraççının türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı 30.06.2023 dönemi itibarıyla 7.163.577.279 TL olup, bu tutarın 241.140.744 TL'si 3 aydan kısa vadeli, 335.995.964 TL'si 3 – 12 ay vadeli, 3.099.919.326 TL'si 1 – 5 yıl vadeli ve 3.486.521.245 TL'si 5 yıldan uzun vadeli olup, bu tutarın 6.026.524.526 TL'si finansal borçlanmalar, 32.138.095 TL'si ticari borçlar, 1.104.914.658 TL'si diğer borçlar ve yükümlülüklerden (parasal kalemler) oluşmaktadır.

e) **Piyasa Riski:** Faiz oranı, döviz kurları ve kredi daralması dolayısıyla piyasa fiyatlarında oluşabilecek olan değişiklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurmakta olduğu finansal araçların değerini etkileme riski mevcuttur.

f) **Döviz kuru riski:** Şirket, kullanmış olduğu döviz kredileri nedeniyle Avro ve ABD Doları cinsinden döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

   Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

   İhraççı ABD Doları, Avro ve İngiliz Sterlini para birimleri cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı Para Pozisyonu	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Döviz Varlıkları	197.970.725	512.020.421	188.346.325	118.649.897
Döviz Yükümlülükleri	3.702.813.842	2.801.625.208	1.958.486.627	1.656.279.225
Net Döviz Pozisyonu	**-3.504.843.117**	**-2.289.604.787**	**-1.770.140.302**	**-1.537.629.328**

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde kur riskine maruz kalmaktadır.

g) **Faiz oranı Riski:** Şirket faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişmesinden ötürü faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.
İhraççının faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, değişken faiz oranlı finansal yükümlülüklerine bağlıdır. Aşağıda 31.12.2020 tarihinden 30.06.2023 güncel dönem itibarıyla faiz oranı riskine maruz kalınan toplam finansal yükümlülük detayları gösterilmiştir.

Faiz Pozisyon Tablosu	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Sabit Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	23.260.603	44.848.898	22.275.800	8.451.225
Finansal Yükümlülükler	681.365.900	2.171.776.657	1.544.788.900	237.392.730
Toplam	**704.626.503**	**2.216.625.555**	**1.567.064.700**	**245.843.955**
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	7.971.487	0	61	52.527.238
Finansal Yükümlülükler (*)	2.868.464.976	508.720.106	375.621.611	1.627.683.650
Toplam	**2.876.436.463**	**508.720.106**	**375.621.672**	**1.680.210.888**

(*) GYO Grup'un Avro bazlı kredilerinin faiz oranı 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,261 (31 Aralık 2022: %1,543; 31 Aralık 2021: %0, 31 Aralık 2020: %0) olup 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 165.896.660 TL tutarında kreditörden tahsilat yapılarak kapatılmıştır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Grup'un Ruble bazlı kredilerinin faiz oranı ise %6 olup güncel durumdaki faiz oranı kredi sözleşmesine göre %9,8 olmuştur.

Portföy Varlıkları Bazında Risk Faktörlerinin Değerlendirilmesi:
Otel ve Tatil Köyü Portföyünün Riskleri:
İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde bulunan 21 otelden (20 otel ve 1 tatil köyü) 19'unun aynı işletmeci tarafından (Accor S.A.) işletilmesi sebebiyle, Accor'un faaliyetlerinde ya da operasyon kararlarında değişiklik olması İhraççının da faaliyetlerinin etkilenmesine sebep olabilir. Accor'un likidite sorunu yaşaması veya ödeme kabiliyetini kaybetmesi durumunda söz konusu otellere ilişkin Accor'un Akfen GYO'ya ödemekle yükümlü olduğu kiraların vadesinde tahsil edilememe riski bulunmaktadır. Bu durum Akfen GYO'nun nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir. Bununla birlikte Accor ile Akfen GYO arasında yaşanabilecek olumsuzluk ve anlaşmazlıklar İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkiyebilir, finansal durumunda bozulma görülebilir.

- İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde yer alan varlıkların büyük kısmı (20 otel ve 1 tatil köyü) konaklama sektörüne yönelik gayrimenkuller olması sebebiyle turizm sektöründe yaşanan olumlu ve olumsuz tüm gelişmelerin etkisine açıktır. Bu etkilerden en büyüğü 2020 yılı Mart ayında etkisini göstermeye başlayan Covid-19 Pandemisi salgını olmuştur. Portföyde Accor tarafından işletilen 15'i Türkiye'de, 4'ü Rusya'da bulunan Novotel ve Ibis markalı şehir otellerinden bazıları ile KKTC'de bulunan ve Merit tarafından işletilen Girne Merit Park Oteli söz konusu salgın döneminde bir dönem geçici olarak faaliyetlerini durdurmuş olup, faaliyette oldukları dönemde düşük doluluk oranları ve düşük oda fiyatlarına maruz kalmışlardır. Yeni bir global pandemisinin olması halinde ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiraların düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşabilir. Bu durum İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Akfen GYO, yapmış olduğu uzun süreli kira sözleşmeleri süresince yaşanacak ekonomik kriz ve dalgalanmalarda, ciro ve otel karı üzerinden alınacak kiraların düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşabilir. Bu durum İhraççının nakit akışlarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Şirketin devam eden projelerinin tamamlanması, yasal mevzuat değişiklikleri, imar uygulama değişiklikleri, ekonomik konjonktürde kötüleşme, çeşitli mücbir sebepler, finansal, hukuki veya yargısal sorunlar, kararlar, ekonomik krizler, ve sair sebeplerle gecikebilir ya da hiç tamamlanamayabilir. Söz konusu sebeplerle devam eden projelerdeki geçici kısa veya uzun süreli durmalar, aksamalar, gecikmeler Şirketin faaliyetlerini, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının sahip olduğu taşınmazlara ilişkin olarak çevre kanunu ve yönetmelikleri ile imar düzenlemelerindeki değişiklikler İhraççının faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının turizm sektöründeki faaliyetlerine yönelik olarak otel müşterilerinin harcamaya ayıracakları gelirlerin ve alım gücünün düşmesi ile müşterilerin tercihlerindeki değişimler İhraççının faaliyetlerini ve nakit akışını olumsuz etkileyebilir. Para politikasında sıkılaştırılmaya gidilmesi de tüketimi kısıtlayacağından benzer bir şekilde İhraççının faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Portföydeki varlıkların bir kısmının (4 otel) Rusya'da, 1 otelin KKTC'de bulunması sebebiyle Türkiye'deki otellerin T.C. resmi kararlarının etkisine açık olmasına ek olarak adı geçen ülkelerdeki yasal düzenleme ve uygulama değişiklikleri de İhraççının faaliyetlerini etkileyebilir.
- Şirketin portföyünde bulunan varlıkların bazıları kiralık/tahsisli olup, söz konusu varlıkları kira/tahsis vadeleri 2029/2067 yılları arasındadır. İlgili varlıkların kira/tahsis sürelerinin vadesinin gelmesi halinde uzatılamaması İhraççının nakit akışını, buna bağlı olarak da finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşaması durumunda İhraççının finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.

- İhraççının portföyündeki gayrimenkuller eskidikçe yenileme, renovasyon, tadilat gibi yatırım harcamalarında yıllar itibarıyla artışlar olabilir, bu durum İhraççının giderlerini artırarak finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve sundukları hizmetlerin Akfen GYO'ya benzerliği, İhraççının rekabet gücünü düşürebilir, finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan varlıklarının %79'u Türkiye'de bulunmakta olup, ülkemizin neredeyse tamamının deprem bakımından yüksek riskli bölge olarak sınıflandırılmasına bağlı olarak İhraççının malvarlıklarının veya projelerinin bulunduğu şehirlerde veya bunların yakın çevresinde meydana gelebilecek şiddetli bir doğal afet Akfen GYO'nun malvarlıklarını, projelerini veya genel olarak gayrimenkul giderlerini ve dolayısıyla mali durumu ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.
- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilecek olup, davaların şirket aleyhine sonuçlanması halinde şirketin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir.
- İhraççının yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir, bununla birlikte İhraççının proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen ilave masrafların ortaya çıkması İhraççının giderlerini artırarak, finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççı, GYO statüsünde olmasına bağlı olarak hali hazırda kurumlar vergisi istisnasından yararlanmakta olup, söz konusu vergi istisnasının kaldırılması durumunda İhraççının faaliyetlerinden elde edeceği net kar rakamı daha düşük olacaktır.
- İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup, bu haklar ve sürelere ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller ihraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının faaliyetleri çeşitli kanun ve yönetmeliklere tabi olup, söz konusu kanun ve yönetmeliklerde meydana gelebilecek değişiklikler, bu kanun ve yönetmeliklere uyulmaması ya da uygun davranışlar gösterilmemesi, şirketin itibarını, finansal durumunu, karlılığını ve nakit akımlarını olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının finansal borçları ile bir kısım gelirleri arasında döviz kuru riski bulunmakta olup, İhraççının tüm finansal borcu yabancı para cinsinden olmakla birlikte Türkiye'deki varlıklarının bir kısmından TL cinsinden gelir elde etmektedir. Yüksek enflasyonun yanısıra kurda yaşanan volatilite Şirketin faaliyet ve finansal giderleri üzerinde baskı yaratabilir ve şirket karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Accor Uluslararası yaptırımlar çerçevesinde Rusya'daki faaliyetlerini durdurabilme riski bulunmaktadır.
- Şubat 2022'den bu yana devam eden Ukrayna-Rusya savaşı bölgedeki siyasi, sosyal ve ekonomik istikrarı bozmuş olup Rusya uluslararası turizmi de etkileyen pek çok yaptırımla karşı karşıyadır. Bu yaptırımlar çerçevesinde ekonomik gelişmelere paralel olarak döviz kuru da dalgalanması riski mevcuttur.
- Çatışmalar Rusya Federasyonu sınırları içerisine genişler ise otellerin fiziki hasar alma riski bulunmaktadır.

- Çatışmalar Rusya Federasyonu sınırları içerisine genişler ise şu anda zaten sınırlı olan yabancı turistlerin (Çin, Hindistan, Körfez Ülkeleri, İran ve Türkiye) hiç kalmaması riski bulunmaktadır.

Yurtların Riskleri

- Türk Lirası ile kira gelirindeki artışın kur artışının gerisinde kalması dolayısıyla kur riskine maruz kalmaktadır.
- Hükümetin yurt politikasında değişiklik olduğu takdirde uzun süreli kontratların vadesinde yenilenmeme riski mevcuttur.
- İhraççının Kütahya ve Isparta'da yer alan ve KYK tarafından işletilen yurtları eskidikçe yenileme, renovasyon, tadilat gibi yatırım harcamalarında yıllar itibarıyla artışlar olabilir, bu durum İhraççının projekte edilen serbest nakit akışlarda azalma riskine sebebiyet verecektir.
- Kira sözleşmesinin KYK ile yenilenmemesi riski bulunmaktadır.

Devam eden Projelerin Riskleri:

c) Söğütlüçeşme Projesinin Riskleri

- Söğütlüçeşme Projesi'nin planlanan tamamlanma süresi gecikebilir.
- Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir.
- Projenin kiralamasında aşamasında halihazırda meydana gelen ekonomik konjoktür dolayısıyla istenilen düzeyde doluluk oranını erişememe riski yaşanabilir.
- Projenin gerçekleşen inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir.
- Kurda yaşanacak artışlar dolayısıyla maliyetlerde beklenmeyen ve öngörülemeyen maliyet artış risklerine maruz kalınabilir.
- Kira gelirlerinin TL, yapım için kullanılan kredilerin döviz ağırlıklı olması dolayısıyla kur riski bulunmaktadır.

d) Bodrum Yalıkavak ve Kıyıkışlacık Projesinin Riskleri

- Villa Projesi'nin planlanan tamamlanma süresi imar planlarında yaşanacak değişimler, inşaat izin sürelerinin uzaması dolayısıyla tamamlanma süresi gecikebilir.
- Kur ve enflasyonda yaşanan artışlar, makroekonomik verilerin bozulması dolayısıyla inşaat maliyetlerinin artması sonucu karlılığın azalmasına sebebiyet verebilir.
- Projenin gerçekleşen inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir.
- Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir.
- Yeni projelerde talebin çeşitli sebeplerle düşmesi durumunda satışlarda sorun yaşanabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- **Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir:** Sektördeki şirketler SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu tebliğe uyulmaması ve aykırı faaliyetlerde bulunulması durumunda İhraççı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu yaptırımlar parasal cezalar olabileceği gibi şirketlerin faaliyetlerinin sonlandırılmasına kadar gidebilir.

- **Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir:** GYO tebliğinde ve sair mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler şirketlerin faaliyetlerini sınırlayabilir ya da olumsuz etkileyebilir. Sektör şirketleri ayrıca Kurumlar Vergisinden istisnadır. Bununla birlikte gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Yasal mevzuatlarda yapılabilecek değişiklikler ile sektördeki şirketlerin sahip olduğu vergi istisnaları ve muafiyetleri ortadan kalkabilir. Buna bağlı olarak sektördeki şirketlerin operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir ve şirketlerin karlılığı olumsuz etkilenebilir.

- Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

6362 sayılı SPKn.'nun 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.
- Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtımı politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.
- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Kar payı, anılan Tebliğ'de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı" ile TTK ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı"ndan düşük olan "net dağıtılabilir dönem karı" olarak dikkate alınır ve SPK mevzuatı dahilinde temettü dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.

- Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğunda bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımı yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımı zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

Kar Payı Geliri: Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.

5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:
İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. İhraççının tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

Sermaye Kazancı: Zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir. İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

5.4. Diğer riskler:
5.4.1. Sermaye Riski
Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, hazır değerlerin (nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların toplamı) toplam yükümlülüklerden (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranı aşağıdadır:

(TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Yükümlülükler	**6.399.510.299**	**4.534.499.567**	**2.510.083.676**	**2.186.009.637**
Hazır Değerler	149.405.718	135.015.669	79.007.596	62.410.680
Net Yükümlülük	6.250.104.581	4.399.483.898	2.431.076.080	2.123.598.957
Özkaynaklar	**10.237.917.100**	**7.851.547.236**	**4.353.151.599**	**717.955.002**
Toplam Kaynak (*)	**16.488.021.681**	**12.251.031.134**	**6.784.227.679**	**2.841.553.959**
Net Yükümlülük/Toplam Kaynak Oranı	**37,9%**	**35,9%**	**35,8%**	**74,7%**

(*) Toplam kaynaklardan yukarıda yer alan hazır değerler tutarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

İhraççının özkaynaklarının önemli bir kısmı duran varlıklarda tutulmaktadır. İhraççının hazır değerleri 2020 yılında 62,4 milyon TL iken 2021 yılında 2020 yılına göre %26,6 artışla 79,0 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2022 yılında 2021 yılına göre %70,9 artışla 135,0 milyon TL'ye, 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre %10,7 artışla 149,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

İhraççının net yükümlülükleri 2020 yılında 2,10 milyar TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %14,5 oranında artışla 2,43 milyar TL'ye çıkmış olup, 2022 yılında 2021 yılına göre %81,0 artışla 4,40 milyar TL'ye, 30.06.2023 döneminde de 2022 yılsonuna göre %42,1 oranında artışla 6,25 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının net yükümlülük / toplam kaynak (toplam kaynaklardan nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların düşülmesiyle hesaplanır) oranı da aynı doğrultuda 2020 yılında %74,7 iken 2021 yılında %35,8'e gerilemiştir. 2022 yılında %35,9 olarak gerçekleşen net yükümlülük/toplam kaynak oranı önceki yıl sonuna göre az bir artış ile 30.06.2023 dönemi itibarıyla %37,9 seviyesine yükselmiştir. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

5.4.2. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardan ve banka mevduatlarından (mevduat niteliğindeki kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar dahil) kaynaklanmaktadır.
30.06.2023 dönemi itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacağı bulunmamakta (31.12.2022: 5.403.192 TL, 31.12.2021: 7.193.452 TL, 31.12.2020: 0 TL) olup ilişkili olmayan taraflardan 184.347.779 TL (31.12.2022: 120.817.625 TL, 31.12.2021: 43.610.527 TL, 31.12.2020: 10.081.741 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 211.744 TL (31.12.2022: 157.049.394 TL, 31.12.2021: 124.161.291 TL, 31.12.2020: 75.897.426 TL) diğer alacağı ve bankalarda 149.311.211 TL (31.12.2022: 134.942.644 TL, 31.12.2021: 78.947.641 TL, 31.12.2020: 62.366.793 TL) mevduatı bulunmaktadır.

İhraççının 30.06.2023 dönemi itibariyle vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış herhangi bir alacağı bulunmamaktadır.

5.4.3. Likidite Riski

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir, İhraççının kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararla karşılaşabilir. İhraççının likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

	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
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,27	1,14	0,99	0,07

31.12.2021 tarihli finansal tablolarda dönen varlıklar 2020 yıl sonuna göre %408,4 artarak 194,3 milyon TL, 31.12.2022 tarihinde 2021 yıl sonuna göre %81,6 artarak 352,8 milyon TL'ye, 30.06.2023 tarihinde 2022 yıl sonuna göre %774,6 artarak 3,09 milyar TL'ye ulaşmıştır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla söz konusu artışın en önemli nedeni GYO Grup'un KKTC'de yer alan Merit Park Otel'in satışına istinaden alınan karar nedeniyle Akfen GT KKTC şube varlıklarının (2,68 milyar TL) "Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar" kalemi altında "Dönen Varlık" olarak sınıflanmasından kaynaklanmaktadır.

31.12.2021 tarihli finansal tablolarda kısa vadeli yükümlülükler 2020 yıl sonuna göre %62,7 azalarak 196,5 milyon TL, 31.12.2022 tarihinde 2021 yıl sonuna göre %56,9 artarak 308,4 milyon TL'ye, 30.06.2023 tarihinde 2022 yıl sonuna göre %341,5 artarak 1,36 milyar TL'ye ulaşmıştır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla söz konusu artışın en önemli nedeni GYO Grup'un KKTC'de yer alan Merit Park Otel'in satışına istinaden alınan karar nedeniyle Akfen GT KKTC şube yükümlülüklerinin (588,3 milyon TL) "Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler" kalemi altında "Kısa Vadeli Yükümülülük" olarak sınıflanmasından ve söz konusu şirket satışından kaynaklı ayrılan 285,2 milyon TL tutarındaki kısa vadeli diğer karşılık'tan kaynaklanmaktadır.

Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler oranında, 2020 yıl sonundan itibaren her sene artış meydana gelmiş olup 30.06.2023 tarihi itibarıyla 2,27 oranına ulaşmıştır.

İhraççının türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı 30.06.2023 dönemi itibarıyla 7.163.577.279 TL olup, bu tutarın 241.140.744 TL'si 3 aydan kısa vadeli, 335.995.964 TL'si 3 – 12 ay vadeli, 3.099.919.326 TL'si 1 – 5 yıl vadeli ve 3.486.521.245 TL'si 5 yıldan uzun vadeli olup, bu tutarın 6.026.524.526 TL'si finansal borçlanmalar, 32.138.095 TL'si ticari borçlar, 1.104.914.658 TL'si diğer borçlar ve yükümlülüklerden (parasal kalemler) oluşmaktadır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal borçlanmalarının detayı aşağıda gösterilmektedir.

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, 17.01.2018 tarihinde 170.000.000 TL tutarındaki paya dönüştürülebilir tahvil ihracını tamamlamış olup, 25.12.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile söz konusu tahvil borcunun sermaye artırım yöntemi ile pay olarak ödenmesine karar vermiştir. 07.01.2021 tarihli SPK onayı ile birlikte 12.01.2021 tarihinde faizli bakiyesi ile 238.627.431,84 TL olan tahvilin itfası ile 4,04 TL'lik dönüşüm fiyatından 59.066.196 TL'lik sermaye artışı işlemi gerçekleştirilmiştir. Şirketin ilgili dönemdeki 184.000.000 TL olan sermayesi 243.066.196 TL'ye yükselmiş olup, ilgili sermaye artırım işlemi 20.01.2021 tarihinde tescil edilmiştir.

Finansal tablo dönemleri itibarıyla banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir.

Para Birimi (30.06.2023) – Defter Değeri	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	%6,00 + euribor	55.897.521	178.852.396	1.397.726.016	1.576.578.412
Avro (2) (*)	%6,00 + euribor	32.564.233	127.069.835	791.397.843	918.467.678
Avro (3) (*)	%6,00 + euribor	13.239.551	46.096.422	327.322.464	373.418.886
Ruble (4) (*)	% 6,00	2.294.431.532	45.135.072	636.230.828	681.365.900
Toplam (TL)			**397.153.725**	**3.152.677.151**	**3.549.830.876**

Para Birimi (30.06.2023) – Nominal Değer	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	50.217.034	53.063.205	1.363.298.182	1.416.361.387
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	29.583.934	50.933.564	783.475.363	834.408.927
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	12.026.030	16.293.106	322.898.674	339.191.780
Ruble (4)	% 6,00	2.147.719.114	2.425.289	635.372.156	637.797.445
Toplam (TL)			**122.715.164**	**3.105.044.375**	**3.227.759.539**

Para Birimi (31.12.2022) – Defter Değeri	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	55.518.435	108.320.199	1.000.427.359	1.108.747.558
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	33.046.223	81.275.540	578.683.978	659.959.518
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	13.328.127	30.232.942	235.940.411	266.173.353
Ruble (4)	% 6,00	2.426.678.116	34.522.959	611.093.375	645.616.334
Toplam (TL)			**254.351.640**	**2.426.145.123**	**2.680.496.763**

Para Birimi (31.12.2022) – Nominal Değer	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	52.942.280	31.666.755	1.025.632.924	1.057.299.679
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	31.574.482	34.312.268	596.255.389	630.567.657
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	12.790.870	11.982.480	243.461.426	255.443.906
Ruble (4)	% 6,00	2.296.428.469	4.644.255	606.319.234	610.963.489
Toplam (TL)			**82.605.758**	**2.471.668.973**	**2.554.274.731**

Para Birimi (31.12.2021) – Defter Değeri	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	54.830.248	64.632.859	740.401.293	805.034.152
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	34.600.852	65.051.305	442.968.781	508.020.086
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	12.902.080	15.549.083	173.883.125	189.432.208
Ruble (4)	% 6,00	2.417.398.186	11.028.346	406.895.719	417.924.065
Toplam (TL)			**156.261.593**	**1.764.148.918**	**1.920.410.511**

Para Birimi (31.12.2021) – Nominal Değer	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	55.716.369	17.134.101	800.910.346	818.044.447
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	34.752.855	35.237.520	475.014.326	510.251.846
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	13.090.870	4.404.690	187.799.390	192.204.080
Ruble (4)	% 6,00	2.395.682.092	3.124.571	411.045.181	414.169.752
Toplam (TL)			**59.900.882**	**1.874.769.243**	**1.934.670.125**

Para Birimi (31.12.2020) – Defter Değeri	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	96.954.185	116.353.366	757.000.242	873.353.608
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	26.206.467	35.404.852	200.660.381	236.065.233
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	13.268.521	15.448.233	104.073.278	119.521.511
Avro (4)	%6,00 + euribor (*)	44.265.955	51.992.461	346.750.837	398.743.298
Toplam (TL)			**219.198.912**	**1.408.484.738**	**1.627.683.650**

Para Birimi (31.12.2020) – Nominal Değer	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	97.137.291	68.046.995	806.956.012	875.003.007
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	26.252.855	21.924.624	214.558.471	236.483.095
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	13.315.870	8.799.180	111.148.845	119.948.025
Avro (4)	%6,00 + euribor (*)	43.650.454	42.529.372	350.669.555	393.198.927
Toplam (TL)			**141.300.171**	**1.483.332.883**	**1.624.633.054**

Para Birimi (31.12.2022) – Nominal Değer	Nominal Faiz Oranı	Orijinal Döviz Tutarı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	%6,00 + euribor	52.942.280	31.666.755	1.025.632.924	1.057.299.679
Avro (2) (*)	%6,00 + euribor	31.574.482	34.312.268	596.255.389	630.567.657
Avro (3) (*)	%6,00 + euribor	12.790.870	11.982.480	243.461.426	255.443.906
Ruble (4) (*)	% 6,00	2.296.428.469	4.644.255	606.319.234	610.963.489
Toplam (TL)			**82.605.758**	**2.471.668.973**	**2.554.274.731**

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,261 (31 Aralık 2022: %1,543; 31 Aralık 2021: %0, 31 Aralık 2020: %0) olup 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 165.896.660 TL tutarında kreditörden tahsilat yapılarak kapatılmıştır.

(1) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup, kredi kullanımı 18.03.2015 tarihinde gerçekleşmiştir. GYO Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditörleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditörlerle mutabık kalındığı şekilde

gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır. Grubun bu kredilerle ilgili güncel kredi riski 16 Ağustos 2023 tarihi itibariyle yaklaşık 110 milyon Avro'dur.

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

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehnedilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinden 53.562.400 adedi kredi veren lehine rehnedilmiştir.

(2) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 2 yılı anapara geri ödemesiz 30.000.000 Avro tutarında 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup, kredi kullanımı 06.11.2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditörleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 14 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditörlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup Rusya şirketlerindeki 9.500.000 Avro tutarındaki kredi Akfen GT'ye transfer edilmiş ve kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

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

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin 14.020.444 adedi kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.

(3) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 15.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup, kredi kullanımı 06.11.2015 tarihinde gerçekleşmiştir. GYO Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditörleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditörlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

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

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin 7.010.222 adedi kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.
- Bu otellerin ve ofisin işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

(4) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı Akfen GT'nin bağlı ortaklıkları olan Rusya Şirketleri, Rusya projelerine ait kredi borcunun 2030 yılına (3 yıl uzatma opsiyonlu olarak 2033 yılı) kadar yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditörleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 3 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditörlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Rusya'daki şirketlerin kredilerinin 9.500.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GT'ye (*Akfen GT'nin kısmi bölünmesi neticesinde söz konusu kredinin bir kısmı Akfen Kuzey'e devrolabilecektir.*)[1] transfer edilmiş ve Rusya şirketlerindeki kredilerin tamamı Avro'dan Ruble'ye dönülmüştür. Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise moprime
(3 aylık) + %5 olarak belirlenmiş olup kredi vadesi 28 Ekim 2033 tarihine kadar uzatılmıştır.
Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiş olup Akfen GT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir.
- Rusya şirketlerinin hisseleri ve işletme kira gelirleri kredi veren lehine rehnedilmiştir
- Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.

İhraççının banka kredilerinin defter değerinin ve nominal değerinin vade kırılımları aşağıdaki gibidir:

Defter Değeri (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
1 Yıldan Kısa	397.153.725	254.351.640	156.261.593	219.198.912
1-2 Yıl	340.718.193	224.055.812	137.520.758	216.178.612
2-3 Yıl	331.808.264	221.554.997	140.057.390	218.075.796
3-4 Yıl	331.590.792	234.891.664	140.782.269	585.434.662
4-5 Yıl	357.703.846	248.506.987	152.291.289	388.795.668
5 Yıl ve Üzeri	1.790.856.056	1.497.135.663	1.193.497.212	-
Toplam	**3.549.830.876**	**2.680.496.763**	**1.920.410.511**	**1.627.683.650**

[1] Akfen GT'nin kısmi bölünmesi ve bölünme neticesinde Akfen Kuzey ve Akfen Güney şirketlerinin kuruluşuna dair belgeler 15.08.2023 tarihinde tescile verilmiş olup tescilden çıkması beklenmektedir.

TFRS 16 standardını Akfen GYO, 01.01.2019 tarihi itibarıyla uygulamaya başlamış olup Şirketin kiralık arazilerinin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri faaliyet kiralama borçlanmaları olarak sınıflandırmıştır.

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

(TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
1 Yıldan Kısa	16.871.559	17.319.611	14.186.145	10.292.067
1-5 Yıl	77.112.258	77.727.930	71.464.205	61.412.179
5 Yıl ve Üzeri	781.313.447	769.205.617	758.213.601	720.744.279
Eksi: Gelecek Dönemlere Ait Finansman Gideri	-801.549.240	-790.465.506	-780.187.768	-740.390.858
Toplam	**73.748.024**	**73.787.652**	**63.676.183**	**52.057.667**

5.4.4. Piyasa Riski

5.4.4.1. Yabancı Para Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

İhraççı ABD Doları, Avro ve İngiliz Sterlini para birimleri cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı Para Pozisyonu	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Döviz Varlıkları	197.970.725	512.020.421	188.346.325	118.649.897
Döviz Yükümlülükleri	3.702.813.842	2.801.625.208	1.958.486.627	1.656.279.225
Net Döviz Pozisyonu	**-3.504.843.117**	**-2.289.604.787**	**-1.770.140.302**	**-1.537.629.328**
Kurlarda %20 Artış Olması Halinde Özkaynaklara Etkisi	**-700.968.623**	**-457.920.761**	**-354.028.060**	**-307.525.866**

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır.

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 döviz kuru takasına ilişkin türev varlıkların gerçeğe uygun değeri, 30.06.2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda dönen varlıklarda "Türev Araçlar" kaleminde muhasebeleşmiştir.

5.4.4.2. Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişmeler piyasadaki fiyatların değişmesine dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul

kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. İhraççının faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, değişken faiz oranlı finansal yükümlülüklerine bağlıdır.

Faiz Pozisyon Tablosu	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Sabit Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	23.260.603	44.848.898	22.275.800	8.451.225
Finansal Yükümlülükler	681.365.900	2.171.776.657	1.544.788.900	237.392.730
Toplam	**704.626.503**	**2.216.625.555**	**1.567.064.700**	**245.843.955**
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	7.971.487	0	61	52.527.238
Finansal Yükümlülükler (*)	2.868.464.976	508.720.106	375.621.611	1.627.683.650
Toplam	**2.876.436.463**	**508.720.106**	**375.621.672**	**1.680.210.888**

(*) GYO Grup'un Avro bazlı kredilerinin faiz oranı 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,261 (31 Aralık 2022: %1,543; 31 Aralık 2021: %0, 31 Aralık 2020: %0) olup 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 165.896.660 TL tutarında kreditörden tahsilat yapılarak kapatılmıştır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla GYO Grup'un Ruble bazlı kredilerinin faiz oranı ise %6'dır.

İhraççının 30.06.2023 finansal tablo dönemi itibarıyla 23.260.603 TL (31.12.2022: 44.848.898 TL, 31.12.2021: 22.275.800 TL, 31.12.2020: 8.451.225 TL) sabit faizli, 7.971.487 TL (31.12.2022: 0 TL, 31.12.2021: 61TL, 31.12.2020: 52.527.238 TL) değişken faizli finansal varlığı, 681.365.900 TL (31.12.2022: 2.171.776.657 TL, 31.12.2021: 1.544.788.900 TL, 31.12.2020: 237.392.730 TL) sabit faizli finansal yükümlülüğü, 2.868.464.976 TL (31.12.2020: 508.720.106 TL, 31.12.2021: 375.621.611 TL, 31.12.2020: 1.627.683.650 TL) değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmaktadır. GYO Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmaktadır. 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için %77, Akfen Karaköy için %75 olmuştur. Faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde kapatılmıştır.

30.06.2023 döneminde değişken faiz oranları 100 baz puan daha yüksek olsaydı ihraççının vergi öncesi karı 122.670.000 TL daha az olacaktı.

5.4.5. Makroekonomik Riskler

Başta gelişmiş ülkeler olmak üzere merkez bankalarının sıkılaştırılmış para politikası ve faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının ve geleceğe ilişkin beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir.

Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, doğal afet, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Ayrıca, ülkeler arasındaki siyasi gerilimler, savaşlar veya doğal afetler gibi jeopolitik olaylar, küresel ekonomi ve finansal piyasalar üzerinde belirsizlik yaratarak Türkiye'de turizm ve gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilmektedir.

5.4.7. Ana pay sahipleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski

Sermaye artırımı sonrası, Şirket pay sahiplerinden Hamdi Akın ve Şirketin dolaylı pay sahiplerinden Pelin Akın Özalp ve Selim Akın, İhraççı'nın sermayesinde paya sahip olmaya devam edeceklerdir.

Ayrıca, İhraççının 9 kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu, ikisi C grubu ve ikisi D grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmekte olup, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı sağlayan 3.771,983 adet A ve 3.771,983 adet D grubu payların tamamı, 3.771,983 adet C grubu payların ise 3.768,212 adedi Hamdi Akın'a aittir.

Bu nedenlerle, söz konusu pay sahiplerinin çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda verecekleri kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Büyükdere Cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8, Levent, Şişli-İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	372279-0

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Akfen GYO, 25.06.1997 tarihinde yurtiçi turizm sektöründe yatırım yapmak amacıyla süresiz olarak Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel) unvanı ile kurulmuş olup, söz konusu kuruluş işlemi 30.06.1997 tarih ve 4321 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirketin nihai unvanı 25.08.2006 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 31.08.2006 tarihli 6632 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Büyükdere cd. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8, Levent, Şişli-İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: +90 (212) 371 87 00 Faks: +90 (212) 279 62 62
İnternet Adresi	www.akfengyo.com.tr
KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi	akfengyo@hs01.kep.tr

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

SPK'nın 04.02.2021 sayılı toplantısında aldığı karar çerçevesinde İhraççının 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'ye artırılmasına, sermaye artışında çıkarılacak yeni payların tahsisli sermaye artırımı kapsamında mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, tahsisli satış yöntemi ile Hamdi Akın'a tahsis edilmesine, söz konusu payların Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenen 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden ihraç edilmesine, buna göre 450.000.002,48 TL ihraç tutarı için, 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım işlemi 09.02.2021 tarihinde tamamlanmış olup, Şirket sermayesi, emisyon primli olarak 243.066.196 TL'den 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır.

Bu sermaye artışından elde edilen fon ile;

Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nın paylarının tamamı; Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerleme raporunda belirlenen 265.067.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı'dan ve KYK'ya 15 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı Isparta ve Kütahya'da iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımlar A.Ş.'nin paylarının tamamı ise Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerleme raporunda belirlenen 242.382.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat'tan satın alınmıştır. Bu kapsamda Masanda ve Isparta Yurt Yatırımları'nın satın alınması işlemlerinin finansmanı yukarıda detayları verilen sermaye artırımdan elde edilen özkaynaklar ile sağlanmıştır.

2021 yılında İhraççı ile kolaylaştırılmış usulde birleşen 2 bağlı ortaklığın gerçekleştirdikleri yatırımlara ilişkin detaylar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Masanda tarafından tamamlanan yatırımlar aşağıdaki gibidir.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn €)	İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Bodrum Loft	Muğla	42,0	Temmuz 2020	Özkaynaklar

Isparta Yurt Yatırımları tarafından tamamlanan yatırımlar aşağıdaki gibidir.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn €)	İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Isparta Yurt	Isparta	7,7	Aralık 2018	Özkaynaklar
Kütahya Yurt	Kütahya	8,7	Eylül 2019	Özkaynaklar

TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında Viyadük ve Terminal yapımı ile ticari alanların 2051 yılına kadar işletilmesi için kiralama sözleşmesi imzalamış olan Fıratcan İnşaat'a %51 oranında iştirak edilmesi amacıyla Fıratcan İnşaat'ın tek pay sahibi konumunda olan Sefa Özçelik ile İhraççı arasında 29.03.2021 tarihinde pay satış sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu satın alma işlemi için hazırlatılan değerleme raporundaki değer hesapları SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Tebliği ve 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı ilke kararındaki Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında sağlanmıştır. Bu doğrultuda Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak kabul görmüş İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi sonucu bulunan değer, şirket değeri olarak hesaplanmıştır. Değerleme raporunda Şirketin değeri 13.750.000 Avro olarak tespit edilmiş olup, 9,415 olarak kullanılan döviz kuruna göre Fıratcan İnşaat'ın şirket değeri 129.470.000 TL'dir. Fıratcan İnşaat'ın %51'i bu değer üzerinden 66.030.000 TL olarak hesaplanmaktadır. İşlem söz konusu değer üzerinden %11,6 iskonto uygulanarak 58.375.000 TL'den (6.200.000 Avro), 31.03.2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu tutarın (3.000.000€) 30.597.760 TL kısmı Şirketin 2016-2019 yılları arasında aldığı 6.233.384 adet AKFGY payının devri ile kalan (3.200.000€) 29.941.277,74 TL'lik kısmı ise Hamdi Akın'dan 15.04.2021 tarihinde alınan borç ile ödenmiştir.

Şirket Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk payını ise 18.07.2023 tarihinde 5 milyon EUR karşılığı TL peşin, 5 milyon EUR karşılığı TL ise 31.12.2023 vadeli olarak satın almış olup söz konusu kaynağı kira gelirlerinden elde ettiği fon fazlası ile sağlamıştır.

İhraççının genel yapısındaki operasyonel maliyetlerin azaltılması, organizasyon yapısının sadeleştirilmesi, faaliyetlerin kolaylaştırılması amacıyla 03.11.2020 tarihinde tasfiye edilmiş, böylece Rusya'daki yatırımların sahibi olan şirketler; Severny Avtovokzal Ltd. 26.01.2021 tarihinde, Yaroslavlinvest Ltd. 05.02.2021 tarihinde, Kaliningradinvest Ltd. 05.02.2021 tarihinde, Samstroykom Ltd. 05.03.2021 tarihinde ve Volgastroykom Ltd. 05.03.2021 tarihinde Rusya resmi makamlarınca tescil edilmiş, böylece direkt olarak Akfen GT'nin bağlı ortaklığı

haline getirilmiştir. Ağustos 2023'de ise, Akfen GT'nin kısmi bölünmesinin tamamlanması ile söz konusu iştirak payları Akfen Kuzey'e devredilmiştir.

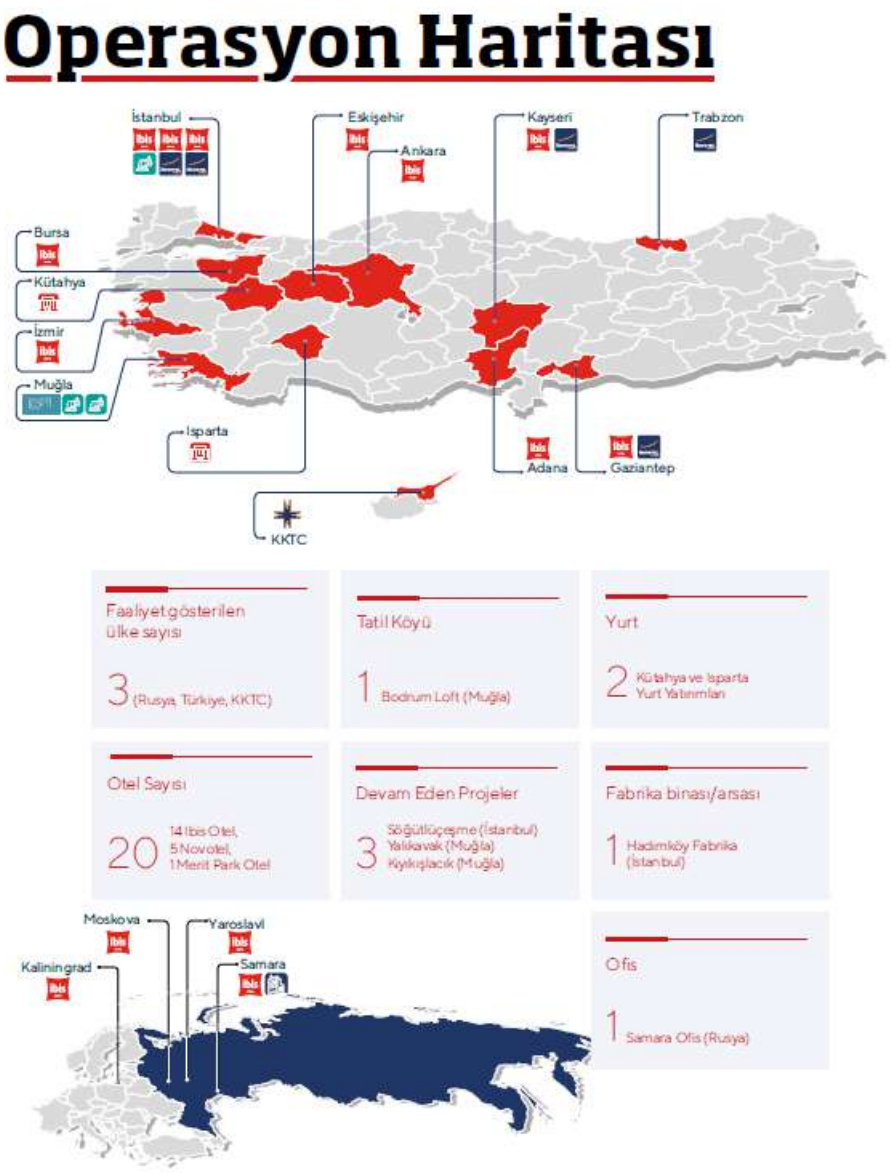
Şirket 14.09.2022 tarihinde Muğla, Bodrum Yalıkavak Mahallesi, Dazlak Mevkii'nde 22.197 m² arsa 379.600.582TL (toplam 20,8 milyon USD) maliyetle satın almış olup arsa için onaylı ruhsat paralelinde üzerine 29 adet villa yapımına başlamıştır. Arsanın satın alınması için Akfen International'dan 3 yıl vadeli, %5,5 faizle 14,8 milyon USD borç almış olup arsanın kalan bedeli ile bugüne kadar yapılan inşaat Şirketin gelir fazlası ile finanse etmiştir. Alınan borcun vade sonuna kadar anapara veya faiz ödemesi bulunmamaktadır.

Şirket 29.12.2022 tarihinde Muğla, Milas Kıyıkışlacık Köyü, Gökliman Mevkii'nde aktifinde 83.625 m² turizm imarlı arsa bulunan Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş.'nin %100'ü 477 milyon TL bedel ile satın almış olup söz konusu alım için yine Akfen International'dan bu defa 5 yıl vadeli, %1,5 faizle 25,53 milyon USD borç almıştır.

Şirketin ve %100 bağlı ortaklığı Akfen Güney'in (kısmi bölünmeden önce Akfen GT) müştereken %91,47 oranında ortak oldukları Akfen Karaköy şirketinin kalan %8,53'lük hissesinin %7,26'lık kısmı 16.02.2023 tarihinde, kalan %1,27'lik kısmı ise 02.05.2023 tarihinde satın alınmış olup ilk işlem Satıcı'nın borcuna mahsuben yapılmış, ikinci işlemin fonlaması Şirketin kira gelirlerinden elde ettiği gelir fazlası ile karşılanmıştır.

05.05.2023 tarihinde İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan 7.027 m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı Alana sahip fabrika binasının şufa hakkı satın alınmış olup aynı gayrimenkulün tapu devri 26.07.2023 tarihinde gerçekleşmiştir. Söz konusu satın alma toplam 3.140.652 EUR karşılığı 67.749.654 TL'ye mâl olmuş olup fonlaması Şirketin kira gelirlerinden elde ettiği gelir fazlası ile sağlanmıştır.

Bununla birlikte İhraççı ve bağlı ortaklıklarının bugüne kadar yapmış olduğu yatırımların haritası aşağıda verilmiştir.



6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Fıratcan İnşaat ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 27 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip olmuştur. Bu kapsamda, TCDD'ye Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır. 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Projenin toplam maliyeti 45 milyon USD'dir.[2]

Proje kapsamında, yaklaşık 41.700 m^2 toplam proje alanında viyadük, peron, Yüksel Hızlı Tren Binası ve 19 bin m^2 ticari alanlı "Terminal Kadıköy" inşa edilecektir. 2021 yılında inşaat

[2] Şirket ile Fıratcan İnşaat'ın, Şirket bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleştirilmesi amacıyla 01.08.2023 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmıştır.

işlerine başlanmış olup, 2024 yılında tesisin işletmeye açılması planlanmaktadır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla projenin %44 ü tamamlanmıştır.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (milyon ~~Avro~~ Usd) (*)	Projenin Başlama Tarihi	Projenin İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Terminal Kadıköy	İstanbul	45	2021	2024	Uzun vadeli proje kredisi ve özkaynaklar

Akfen GYO, üzerine villa projesi inşa etmek amacıyla 15 Eylül 2022'de Bodrum Yalıkavak'ta 22 bin 197 metrekarelik arsa satın almıştır. 29 villa inşa edilmesi planlanan projenin 2025 yılında tamamlanması hedeflenmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla %7 si tamamlanmıştır.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (milyon Usd) (*)	Projenin Başlama Tarihi	Projenin İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Yalıkavak Projesi	Muğla	38	2023	2025	özkaynaklar

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, GYO Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 yatırıma katkı oranında yatırım teşviki bulunmaktadır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Akfen GYO'nun ana faaliyet konusu, esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO'ya ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek üzere kurulmuş olup, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir.

Akfen GYO, 25.06.1997 tarihinde yurtiçi turizm sektöründe yatırım yapmak amacıyla süresiz olarak Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel) unvanı ile kurulmuş olup, söz

konusu kuruluş işlemi 30.06.1997 tarih ve 4321 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirketin nihai unvanı 25.08.2006 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 31.08.2006 tarihli 6632 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Akfen GYO, 25.06.1997 tarihinde yurtiçi turizm sektöründe yatırım yapmak amacıyla süresiz olarak Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (Aksel) unvanı ile kurulmuş olup, söz konusu kuruluş işlemi 30.06.1997 tarih ve 4321 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirketin nihai unvanı 25.08.2006 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 31.08.2006 tarihli 6632 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Akfen GYO, Esas Sözleşmesi'nde yer alan alanlarda faaliyetlerini devam ettirmekte olup, aşağıdaki alanlarda faaldir.

Akfen GYO, 2007'den itibaren sektörde öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" projesi başta olmak üzere 2021'den itibaren çeşitlendirmeye başladığı portföyünde düzenli kira geliri elde ettiği 20 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt kompleksi, 1 fabrika ve 1 ofis binasından oluşan 24 projeye ve ayrıca yatırımı devam eden 3 projeye ulaşmıştır. Böylece Akfen GYO, başta Accor uzmanlığı ile Türkiye'nin başlıca otel yatırımcılarından biri haline gelmiştir.

11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul AŞ.'nde (BIST) işlem görmeye devam etmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla fiili dolaşım oranı %42,24 seviyesinde olup aynı tarihte hisse kapanış fiyatı 4,20 TL, (Kapanış piyasa değeri: 5,46 milyar TL/211 milyon ABD$) olarak gerçekleşmiştir.

Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup 2022 yılında BIST100'e girmiş ve 2023 yılında SPK'nın 1. grup şirketleri arasında yer almaya başlamıştır.

Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine
Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmiş olup Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 otelini dünyanın en büyük otel işletmecilerinden Accor Grubu'na uzun dönemli kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde ayrıca Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde (KKTC) bulunan Merit Park Otel ve Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır.

Rusya'da Volgastroykom aracılığıyla Şirket portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir ofis binası bulunmaktadır. Burada bulunan ofislerden kira geliri elde edilmektedir.

Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şirketi arasında Merit Park Oteli'nin devrine ilişkin olarak Nisan 2023 içinde bir pay devir sözleşmesi imzalanmıştır. Satın alma bedeli 70.000.000 ABD Doları + değişken pay bedeli olup pay devrinin yapılacağı kapanış tarihinde nakden ve peşin olarak ödenecektir.

Akfen GYO'nun; yurt içi ve yurt dışında 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 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 binası yatırımı bulunan bulunmaktadır.

Akfen GYO'nun toplam gayrimenkul portföy değeri 2023 yıl ikinci çeyrek sonu itibarıyla yaklaşık 622 milyon Avro'ya ulaşmıştır. Stratejik Ortaklıklar ve Uzun Dönemli Kiralamalarla dünyanın başlıca otel zincirlerinden Accor ile 2005'te stratejik ortak olan Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da açtığı 19 otel için uzun vadeli kira sözleşmeleri imzalayarak düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektedir.

Akfen GYO'nun otelleriyle ilgili Accor ile yapılan sözleşmelerde; Akfen GYO'nun kira geliri için asgari garanti şartı bulunmaktadır. Kira geliri; cironun ya da düzeltilmiş otel brüt kârının belli bir oranından yüksek olanı şeklinde belirlenmiştir. Bu paylaşım; bir yandan minimum gelir garantisi diğer yandan da otellerin performansı ile sağlanacak gelir artışının paylaşımı potansiyeli taşımaktadır. Akfen GYO'nun KKTC'deki 5 yıldızlı oteli Net Holding A.Ş. bağlı ortaklığı olan Merit Kıbrıs Turizm Ltd., Bodrum Loft tatil köyü Akfen Turizm, yurt kompleksleri ise Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü ("KYK") tarafından işletilmektedir.

İhraççının portföyünde yer alan varlıklara ilişkin detaylı bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Niteliği	Varlık	Kapasite	Açılış Tarihi	Gerçekleşen Yatırım (Milyon Avro)
Oteller	Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	208/228 Oda	Mart 2007	23,1
	Ibis Otel Eskişehir	108 Oda	Nisan 2007	4,6
	Novotel Trabzon	200 Oda	Ekim 2008	13,9
	Novotel ve İbis Otel Gaziantep	92/177 Oda	Ocak 2010	16,2
	Novotel ve İbis Otel Kayseri	96/160 Oda	Mart 2010	12,2
	Ibis Otel Bursa	200 Oda	Kasım 2010	8,9
	Ibis Otel Adana	165 Oda	Eylül 2012	9,7
	Ibıs Otel Esenyurt	156 Oda	Ocak 2013	8,0
	Ibıs Otel İzmir Alsancak	140 Oda	Haziran 2013	6,5
	Ibis Otel Ankara Airport	147 Oda	Eylül 2014	8,8
	Novotel Istanbul Bosphorus	200 Oda	Şubat 2016	35,6
	Ibıs Otel Tuzla	286 Oda	Nisan 2017	16,0
	Merit Park Otel	286 Oda	Nisan 2007	33,9
	Ibıs Otel Yaroslavl	177 Oda	Eylül 2011	16,1
	Ibıs Otel Samara	204 Oda	Mart 2012	14,7
	Ibıs Otel Kaliningrad	167 Oda	Ağustos 2013	15,0
	Ibıs Otel Moskova	317 Oda	Temmuz 2015	33,0
Ofis	Samara Ofis	4.637 m²	Mart 2012	7,3
Tatil Köyü	Bodrum Loft	92 Oda	Temmuz 2020	27,6
Yurtlar	Isparta Yurt	4.032 yatak	Aralık 2018	14,4
	Kütahya Yurt	3.808 yatak	Eylül 2019	10,9
Diğer	Söğütlüçeşme Projesi	19.375m²	2024 1. Ç (Planlanan)	20.9
Diğer	Yalıkavak Projesi	22.197m²	-	21,6
Diğer	Kıyıkışlacık Arsası	83.625m²	-	24,0
Diğer	Fabrika Binası Hadımköy	7.027m²	Faal	3,1

Şirket Türkiye'de Accor tarafından işletilen 15 otelin 14'ünü, Bodrum Loft Otelini, öğrenci yurtlarını ve Yalıkavak Projesini kendi tüzel kişiliği altında bulundurmaktadır. Ayrıca, Şirketin %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Kuzey aktifinde Rusya şirketlerinin payları, %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Güney akitifinde Akfen Karaköy'ün payları, %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT aktifinde KKTC'deki otel, %100 bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat aktifinde bulunan Söğütlüçeşme Projesi, %100 bağlı ortaklığı olan Gökliman aktifinde Kıyıkışlacık arsası, doğrudan ve dolaylı olarak %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy aktifinde Novotel Istanbul Bosphorus ve fabrika binasını bulunmaktadır. Şirket 14.09.2022 tarihinde Muğla, Bodrum Yalıkavak Mahallesi, Dazlak Mevkii'nde 22.197 m² arsa 379.600.582 TL (toplam 20,8 milyon ABD Doları) maliyetle satın alımış olup arsa için onaylı ruhsat paralelinde üzerine 29 adet villa yapımına başlamıştır. Projenin toplam maliyetinin arsa bedeli dahil yaklaşık 54 milyon ABD Doları olması planlanmakta olup, villa satışları başlamıştır.

Şirket 29.12.2022 tarihinde Muğla, Milas Kıyıkışlacık Köyü, Gökliman Mevkii'nde aktifinde 83.625 m² turizm imarlı arsa bulunan Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş.'nin %100'ü 477 milyon TL bedel ile satın almış olup, belirtilen arsada turistik amaçlı bir tesis yapılmak üzere konsept tasarım çalışmaları başlamıştır. Projenin toplam maliyetinin arsa bedeli dahil yaklaşık 100 milyon ABD Doları seviyelerinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Şirketin dolaylı ve dolaysız olarak %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy portföyünde bulunan fabrika binası, halihazırda fabrikayı işletmekte olan Eraysan'a 5 yıl süreyle kiraya verilmiştir.

Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (Fıratcan İnşaat)

TCDD ile, İstanbul, Kadıköy'deki İstanbul Söğütlüçeşme Tren Gar'ında TCDD'ye taahhüt edilen YHT viyadük ve terminali yapımı ile ticari alanların 2051 yılına kadar işletilmesi işinin müteahhidi olan Fıratcan İnşaat'a 2021 yılında 6,2 milyon Avro karşılığı TL ile %51 oranında iştirak edildikten sonra 18.07.2023 tarihinde kalan %49 hisse de 10 milyon Avro karşılığı TL bedelle satın alınarak %100 bağlı ortaklık haline gelmiştir. Bu şekilde toplamda 16,2 milyon Avro 'ya satın alınan Şirket için Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin 17.07.2023 tarihli değerleme raporunda değer 22,2 milyon Avro olarak tespit edilmiştir ve böylelikle son alınan %49'luk hissenin iskonto oranı %8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılının ilk yarısında işletmeye açılması beklenen ve inşaatı devam eden tesisin ticari alanlarından 27 yıllık işletme süresi boyunca yıllık ortalama yaklaşık 11 milyon Avro karşılığı TL gelir elde edilmesi beklenmektedir.

Projenin toplam maliyeti KDV dahil 45 milyon USD'dir.

Proje kapsamında, yaklaşık 42 bin m^2 toplam proje alanında viyadük, peron, Yüksek Hızlı Tren Terminal binası ve yaklaşık 19 bin m^2 ticari alanlı Söğütlüçeşme Projesi yeme-içme mekanları, kültür-sanat alanı ve otopark inşa edilmektedir.

Şirket ile Fıratcan İnşaat'ın, Şirket bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleştirilmesi amacıyla 01.08.2023 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmıştır.

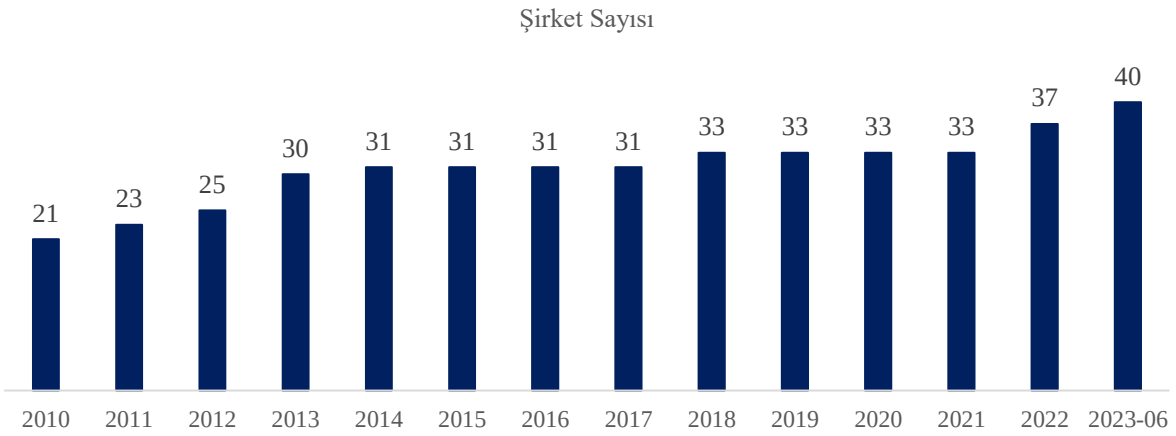
İhraççı tarafından yayımlanmış izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları ve finansal tablolar gibi belgelerin ya da ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarının incelenmesi suretiyle ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi edinilebilir. İhraççının internet sitesi veya Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) yoluyla ilan etmesi gereken izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları, finansal tablolar gibi belgelere ve ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarına www.akfengyo.com.tr adresli internet sitesinden ve KAP'tan (www.kap.org.tr) ulaşılabilir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:
Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:
7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:
İhraççı, gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup, gelirleri turizm sektöründe yaşanan gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir. Bununla birlikte İhraççının bağlı ortaklığı Isparta Yurt Yatırımları dolayısıyla eğitim ve yurt yatırımları alanlarında da faaliyet gösterilmekte olup, iş bu bölümde gayrimenkul, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, turizm, eğitim ve yurt yatırımları sektörü incelenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak kaydıyla kurulan GYO'ların amacı, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. GYO'lar, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

2010 yılında 21 olan GYO sayısı 2023 yılında 40'a yükselmiş olup, yıllar itibarıyla gelişimi aşağıda yer almaktadır.



31.03.2023 dönemi itibarıyla GYO'ların fiyat ve piyasa değerlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, Akfen GYO'nun 4,5 milyar TL'lik piyasa değeri ile, sektördeki payı %2,69'dır.

Ticaret Unvanı	Sembol	Kapanış Fiyatı	Fiili Dolaşım Oranı	Piyasa Değeri (Bin TL)	Fiili Dolaşımdaki Piyasa Değeri (Bin TL)
Torunlar GYO	TRGYO	13,82	21,11	13.820.000	2.917.402
Özak GYO	OZKGY	6,11	24,99	4.448.080	1.111.575
Akiş GYO	AKSGY	5,17	44,65	4.161.850	1.858.266
Emlak Konut GYO	EKGYO	6,19	48,35	23.522.000	11.372.887
Panora GYO	PAGYO	24,10	36,72	2.096.700	769.908
İş GYO	ISGYO	9,08	37,18	8.705.450	3.236.686
Reysaş GYO	RYGYO	11,37	29,79	5.685.000	1.693.562
Martı GYO	MRGYO	3,93	58,52	1.296.900	758.946
Yeni Gimat GYO	YGGYO	37,80	82,33	9.144.576	7.528.729
Alarko GYO	ALGYO	28,42	48,77	1.830.248	892.612
Halk GYO	HLGYO	3,87	20,62	6.075.900	1.252.851
Avrasya GYO	AVGYO	3,03	53,88	338.148	182.194
Vakıf GYO	VKGYO	3,06	30,89	3.503.700	1.082.293
Atakule GYO	AGYO	4,36	17,84	1.148.162	204.832
Akfen GYO	**AKFGY**	**3,49**	**44,49**	**4.537.000**	**2.018.511**
Kiler GYO	KLGYO	2,45	46,10	3.417.750	1.575.583
Özderici GYO	OZGYO	4,02	48,98	1.005.000	492.249
Deniz GYO	DZGYO	2,77	25,07	1.108.000	277.776
Peker GYO	PEKGY	4,27	60,99	2.860.190	1.744.430
Yapı Kredi Koray GYO	KGYO	51,90	48,44	2.076.000	1.005.614
Servet GYO	SRVGY	160,50	21,69	8.346.000	1.810.247
Mistral GYO	MSGYO	6,07	27,69	814.712	225.594
Pera GYO	PEGYO	6,89	99,74	982.238	979.685
Körfez GYO	KRGYO	15,38	21,22	1.015.080	215.400
Ata GYO	ATAGY	4,42	55,31	209.950	116.123
Doğuş GYO	DGGYO	42,94	5,56	14.256.414	792.657
İdealist GYO	IDGYO	3,23	75,98	161.500	122.708
Sinpaş GYO	SNGYO	2,82	54,21	4.230.000	2.293.083
TSKB GYO	TSGYO	4,29	11,25	2.788.500	313.706
Nurol GYO	NUGYO	5,24	50,45	1.757.224	886.519
Trend GYO	TDGYO	4,86	45,73	335.340	153.351
Akmerkez GYO	AKMGY	72,00	8,85	2.683.008	237.446
Yeşil GYO	YGYO	1,95	84,57	458.476	387.733
Kızılbük GYO	KZBGY	19,97	29,83	5.991.000	1.787.115
Pasifik GYO	PSGYO	6,10	33,11	6.489.561	2.148.694
Şeker GYO	SEGYO	2,20	24,98	1.789.822	447.097
Eyg GYO	EYGYO	19,83	29,99	1.635.975	490.629
Ziraat GYO	ZRGYO	4,52	18,93	21.215.162	4.016.030
Toplam TL				**175.940.617**	**59.400.724**
Toplam USD (**)				**9.185.965**	**3.101.347**

Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

(*) Piyasa değerinin yıl sonu özkaynaklara göre iskontosudur. Eksi değer prim oranıdır.
(**) Döviz kuru TCMB 31.032023 yıl sonu döviz alış kurudur.
(Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 1. Çeyrek Raporu, Kamuyu Aydınlatma Platformu)

GYO'ların finansal tablo dönemleri itibarıyla özkaynak gelişimlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, Akfen GYO'nun 31.03.2023 dönemi itibarıyla 7,5 milyar TL'lik özkaynakları ile, sektördeki payı %3,2'dir.

GYO'ların Özkaynak Gelişimi				
Ticaret Unvanı	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.03.2023**
Emlak Konut GYO	14.494.008.000	15.746.887.000	18.368.023.000	18.210.941.000
Torunlar GYO	8.769.917.000	14.519.010.000	33.795.413.000	34.362.107.000
Ziraat GYO	-	8.372.611.115	19.399.778.728	19.451.773.678
ÖZAK GYO	3.494.467.270	6.725.090.268	17.062.235.408	17.386.392.970
Sinpaş GYO	712.406.784	4.896.459.122	11.402.402.586	11.416.682.120
İş GYO	4.130.953.806	5.475.662.879	13.920.236.062	18.777.344.543
Reysaş GYO	2.107.707.036	3.949.820.792	12.285.148.684	12.505.008.839
Halk GYO	2.926.488.712	3.300.178.143	10.433.172.290	12.000.478.737
Akiş GYO	3.607.213.978	4.138.127.237	9.814.638.514	9.887.326.759
Akfen GYO	717.955.002	4.353.151.599	7.851.547.236	7.513.692.971
Servet GYO	1.687.428.601	2.993.465.606	7.564.607.739	7.624.616.889
Pasifik GYO	-	1.271.348.099	4.680.080.021	5.074.672.638
Kiler GYO	1.214.701.000	1.761.543.000	5.847.763.000	5.918.034.000
Kızılbük GYO	-	2.193.048.489	5.397.079.291	5.395.358.672
Vakıf GYO	1.444.475.244	2.441.130.020	4.772.769.354	4.838.146.860
Alarko GYO	1.810.094.669	3.060.032.678	5.841.940.731	5.735.322.288
Yeni Gimat GYO	2.203.188.215	2.767.776.008	5.889.343.597	6.088.306.336
Doğuş GYO	622.998.844	405.361.121	3.069.751.712	3.011.115.165
Yeşil GYO	-402.464.842	-489.036.786	1.460.745.318	1.442.876.826
Atakule GYO	492.594.134	605.510.751	1.790.359.337	1.794.370.200
Martı GYO*	403.552.390	1.040.661.286	3.006.931.513	4.627.946.468
Akmerkez GYO	240.134.913	253.047.751	3.279.786.846	3.187.672.438
Panora GYO	932.767.169	1.160.271.529	2.962.248.243	2.919.401.971
Şeker GYO	-	-	2.357.285.449	2.341.638.706
Özderici GYO	415.059.765	1.007.663.650	2.263.823.328	2.260.132.527
Peker GYO	389.005.749	1.065.016.216	1.779.302.610	1.823.388.549
Tskb GYO	464.638.714	739.912.461	1.809.468.500	2.385.488.177
Nurol GYO	330.047.755	402.693.373	1.269.342.805	1.280.373.580
Eyg GYO	-	-	453.142.615	488.524.781
Deniz GYO	371.461.403	719.937.856	1.325.617.490	1.434.484.859
Mistral GYO	256.819.977	467.767.857	1.197.096.868	1.255.019.416
Avrasya GYO	262.871.001	348.820.947	641.108.286	654.352.599
Koray GYO	83.765.798	107.764.023	41.998.736	25.679.574

Pera GYO	74.407.951	143.283.114	567.419.487	563.543.016
Körfez GYO	120.018.043	144.393.079	272.654.766	273.992.448
Ata GYO	35.174.751	50.634.153	236.006.157	233.564.720
Trend GYO	50.694.286	78.419.689	134.261.862	137.597.115
İdealist GYO	14.442.137	58.495.002	116.822.165	120.573.237
Toplam TL	**54.478.995.255**	**96.275.959.127**	**224.361.353.334**	234.447.942.672
TCMB Yıl Sonu Alış Kuru	**7,42**	**13,33**	**18,70**	**19,15**
Toplam USD	**7.342.776.404**	**7.223.044.424**	**11.999.024.154**	**12.240.666.973**

* Martı GYO'da özel hesap dönemi dolayısıyla GYODER 1. çeyrek raporundaki 9 aylık veriler dikkate alınmıştır. 03/2023 finansalları KAP'tan alınmıştır.

Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

(Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 1 Çeyrek Raporu, Kamuyu Aydınlatma Platformu, FİNNET Verileri)

GYO'ların finansal tablo dönemleri itibarıyla aktif toplamı gelişimlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, Akfen GYO'nun 31.03.2023 dönemi itibarıyla 12,1 milyon TL'lik aktifleri ile, sektördeki payı %3,63'dür.

GYO'ların Aktif Gelişimi				
Ticaret Unvanı	**2020**	**2021**	**2022**	**31.03.2023**
Emlak Konut GYO	28.644.290.000	30.760.452.000	46.959.179.000	51.328.184.000
Torunlar GYO	13.714.787.000	19.906.999.000	39.280.748.000	39.689.950.000
Ziraat GYO	-	8.643.897.092	20.662.426.003	21.757.716.795
ÖZAK GYO	5.875.358.220	9.063.025.959	19.617.524.962	19.870.498.167
Sinpaş GYO	5.806.556.401	11.323.329.074	18.770.764.848	19.233.776.409
İş GYO	5.225.405.467	6.676.321.298	17.417.219.256	23.106.843.043
Reysaş GYO	3.488.987.951	5.670.383.640	14.817.154.181	14.866.311.079
Halk GYO	3.514.726.080	4.578.221.287	14.307.529.731	16.951.011.562
Akiş GYO	6.104.877.531	7.729.416.023	13.862.876.767	13.986.002.862
Akfen GYO	2.903.964.639	6.863.235.275	12.386.046.803	12.058.782.033
Servet GYO	2.633.369.710	5.242.516.560	9.995.828.604	10.164.262.497
Pasifik GYO	-	3.562.512.146	9.531.314.201	9.454.413.975
Kiler GYO	1.852.128.000	2.989.448.000	9.310.423.000	10.833.662.000
Kızılbük GYO	-	2.699.287.485	6.925.429.347	7.183.857.971
Vakıf GYO	2.928.981.416	4.619.815.011	6.702.899.013	7.291.019.455
Alarko GYO	1.827.244.961	3.095.184.874	6.098.704.680	6.090.760.571
Yeni Gimat GYO	2.234.541.646	2.834.952.147	5.983.416.604	6.178.103.095
Doğuş GYO	1.963.246.567	2.439.909.289	5.095.843.430	5.117.513.122
Yeşil GYO	2.033.990.607	2.054.423.715	4.683.182.221	4.630.611.404
Atakule GYO	528.413.783	614.539.183	1.804.686.894	1.812.097.684
Martı GYO*	921.286.648	1.477.710.778	3.568.286.832	5.415.920.312
Akmerkez GYO	265.747.122	260.845.565	3.299.209.588	3.369.886.898
Panora GYO	958.329.423	1.171.742.221	2.992.415.097	3.050.849.663

Şeker GYO	-	-	2.904.382.591	2.855.448.408
Özderici GYO	465.314.478	1.049.011.885	2.304.233.502	2.305.223.852
Peker GYO	508.144.908	1.224.152.069	1.991.257.323	2.050.282.027
Tskb GYO	603.049.652	743.565.289	1.817.661.889	2.396.674.046
Nurol GYO	1.640.071.662	1.644.540.772	1.726.059.072	1.609.524.748
Eyg GYO	-	-	1.698.487.016	1.623.990.725
Deniz GYO	1.053.516.529	1.006.506.733	1.571.031.317	1.655.744.112
Mistral GYO	264.684.696	490.003.196	1.215.847.830	1.261.315.482
Avrasya GYO	264.113.051	365.029.346	657.257.069	670.884.291
Koray GYO	97.400.240	122.991.021	623.867.637	701.504.528
Pera GYO	126.230.164	146.616.125	577.765.874	628.856.472
Körfez GYO	166.389.870	185.080.265	307.699.592	311.470.664
Ata GYO	86.955.492	127.537.463	243.146.871	239.734.245
Trend GYO	69.362.217	104.297.707	172.981.026	193.399.137
İdealist GYO	29.915.302	89.286.357	163.651.542	176.450.275
Toplam TL	**98.801.381.433**	**151.576.785.850**	**312.048.439.213**	**332.122.537.609**
TCMB Yıl Sonu Alış Kuru	**7,42**	**13,33**	**18,70**	**19,15**
Toplam USD	**13.316.626.875**	**11.371.954.824**	**16.688.599.456**	**17.340.315.854**

* Martı GYO'da özel hesap dönemi dolayısıyla GYODER 1. çeyrek raporundaki 9 aylık veriler dikkate alınmıştır. 03/2023 finansalları KAP'tan alınmıştır.

Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.

(Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 1 Çeyrek Raporu, Kamuyu Aydınlatma Platformu, FİNNET Verileri)

GYO'ların finansal tablo dönemleri itibarıyla borçluluk rasyolarına ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, 31.03.2023 dönemi itibarıyla sektördeki borçluluk rasyosu %24 iken, Akfen GYO'nun borçluluk rasyosu %38'dir.

GYO'ların Borçluluk Rasyosu (*)				
Ticaret Unvanı	**2020**	**2021**	**2022**	**31.03.2023**
Tskb GYO	23%	1%	1%	0%
Akmerkez GYO	10%	3%	1%	5%
Atakule GYO	7%	2%	1%	1%
Panora GYO	3%	1%	1%	4%
Mistral GYO	3%	5%	2%	0%
Yeni Gimat GYO	1%	2%	2%	1%
Özderici GYO	11%	4%	2%	2%
Pera GYO	41%	2%	2%	10%
Avrasya GYO	1%	4%	3%	2%
Ata GYO	60%	60%	3%	3%
Alarko GYO	1%	1%	4%	6%
Ziraat GYO	-	3%	6%	11%

Peker GYO	23%	13%	11%	11%
Körfez GYO	28%	22%	11%	12%
Özak GYO	41%	26%	13%	13%
Torunlar GYO	36%	27%	14%	13%
Deniz GYO	65%	29%	16%	13%
Martı GYO	56%	30%	16%	15%
Reysaş GYO	40%	30%	17%	16%
Şeker GYO	-	-	19%	18%
İş GYO	21%	18%	20%	19%
Kızılbük GYO	-	19%	22%	19%
Trend GYO	27%	25%	22%	29%
Servet GYO	36%	43%	24%	25%
Nurol GYO	80%	76%	27%	20%
Halk GYO	17%	28%	27%	29%
İdealist GYO	52%	35%	29%	32%
Vakıf GYO	51%	47%	29%	34%
Akiş GYO	41%	47%	29%	29%
Akfen GYO	**75%**	**37%**	**37%**	**38%**
Kiler GYO	34%	41%	37%	45%
Sinpaş GYO	88%	57%	39%	41%
Doğuş GYO	68%	83%	40%	41%
Pasifik GYO	-	64%	51%	46%
Emlak Konut GYO	49%	49%	61%	65%
Yeşil GYO	120%	124%	69%	69%
Eyg GYO	-	-	73%	70%
Koray GYO	14%	12%	93%	96%
Sektör Rasyosu	**36,98%**	**30%**	**23%**	**24%**

Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır.
(*) Toplam Yükümlülükler/Toplam Aktifler
(Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 1 Çeyrek Raporu, Kamuyu Aydınlatma Platformu)

Gayrimenkul Sektörü:
Küresel ekonomide 2022 yılından itibaren yaşanan enflasyonist baskılar ve artan parasal maliyetler, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde büyüme oranlarında yavaşlamalara neden olmuştur. Gelişmiş ekonomilerde resesyon veya stagflasyon riski gündeme gelirken, merkez bankaları enflasyonu kontrol altına almak için sıkı para politikaları uygulamaya başlamıştır Ancak bu politikaların istihdam ve ekonomik büyüme üzerinde olumsuz etkileri görülmüştür.

Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde, ülkeler arası ticarette azalma ve arz zinciri sorunları yaşanmış olup, bu da birçok sektörde maliyetleri yükselmiş ve genel fiyatlar

seviyesini etkilemiştir Yüksek enflasyon, tüketici harcamalarını kısıtlayıp talebi olumsuz etkilmiştir.

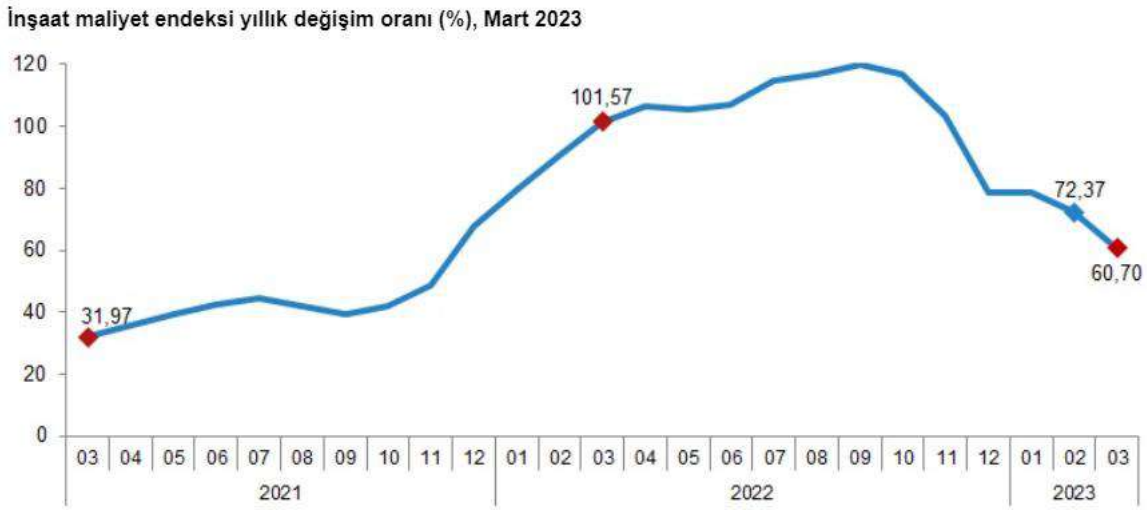
Bu küresel ekonomik gelişmeler gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Yüksek enflasyon, inşaat maliyetlerini artırı konut fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ayrıca, faiz oranlarının yükselmesiyle konut kredisi talebinde azalma yaşanmış olup konut satışları düşüş göstermiştir. (Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 1. Çeyrek Raporu)

Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. 2022 yılında toplam konut satışları 1.485.622 adet olurken, 2023 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,5 azalışla 283.215 adet olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk üç ayında ipotekli konut satış sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 58.822 adet, diğer satış türleri ise %10,9 artışla 224.393 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,2 azalışla 83 bin 907, ikinci el konut satışları ise %11,7 azalışla 199 bin 308 olarak gerçekleşmiştir.

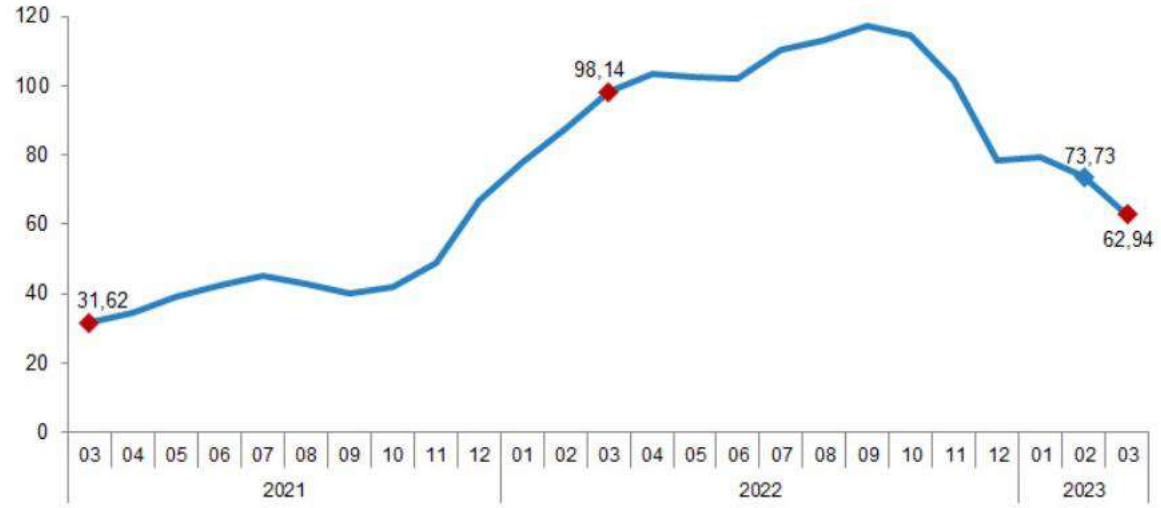
(Kaynak: TÜİK, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Mart-2023-49517)

Gayrimenkul sektörünün en önemli unsurlarından birisi inşaat ve yapı maliyetleridir. Bu kapsamda inşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 artmıştır. İnşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. İnşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,21 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,76, bir önceki yılın aynı ayına göre %105,09 artmıştır.



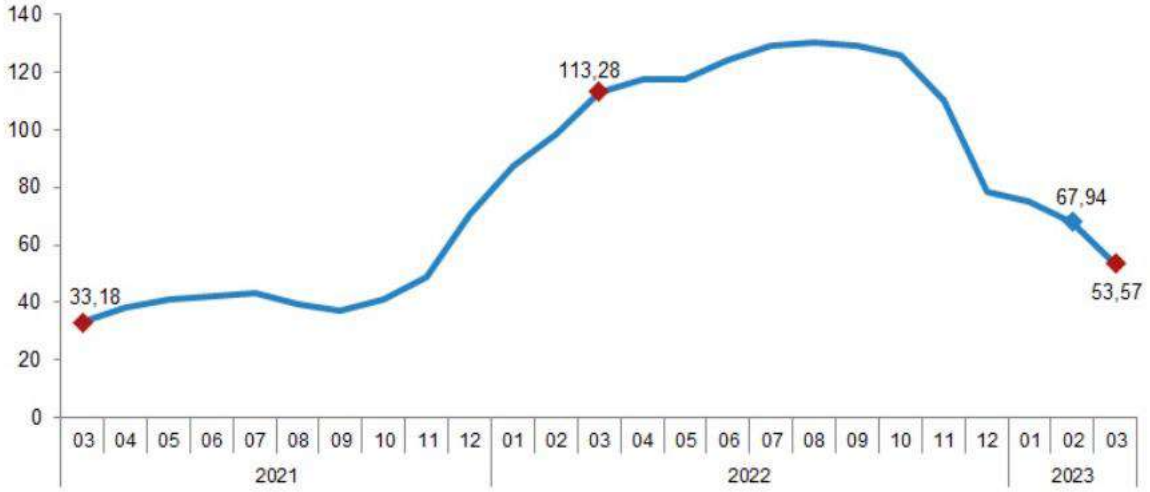
Bina inşaatı maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 artmıştır. Bina inşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. Bina inşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,49 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %105,16 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,54, bir önceki yılın aynı ayına göre %53,57 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. Yapı inşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,71, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,27 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %104,83 artmıştır.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



(Kaynak: TÜİK, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=mapKrb86s1XdDh8166b6LuuQGkvG7aCo7XQH7uL3lA4TbrgQ5jM7p7AywfMY/5hR)

Gayrimenkul sektörünün bir diğer önemli unsuru ise yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleridir. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının bina sayısı, yüzölçümü, değer ve daire sayısı olarak dağılımı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yapı Ruhsatı			
Dönem	**Bina Sayısı (adet)**	**Yüzölçümü (m^2)**	**Daire Sayısı**
2020	96.169	112.621.366	555.132
2021	138.558	151.260.112	724.096
2022	127.623	145.527.048	693.698
1Ç2022	26.141	27.295.213	129.436
1Ç2023	23.743	26.713.372	130.299

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre bina sayısı %9,2, yüzölçümü %2,1 azalmış olup, değeri %144,31 ve daire sayısı ise %0,7 artmıştır.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2023 yılının ilk üç ayında toplam yüzölçümü 26,7 milyon m² iken; bunun 14,2 milyon m²'si konut, 7,1 milyon m²'si konut dışı ve 5,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
Yapı ruhsatı verilen yapıların 2023 yılının ilk üç ayında kullanma amacına göre 16,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanım izin belgelerinin bina sayısı, yüzölçümü, değer ve daire sayısı olarak dağılımı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi			
Dönem	**Bina Sayısı**	**Yüzölçümü**	**Daire Sayısı**
2020	77.847	122.182.967	599.999
2021	92.169	127.729.238	626.910
2022	99.132	128.954.125	642.269
1Ç2022	22.490	30.456.774	155.522
1Ç2023	20.130	25.220.082	125.979

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanım izin belgelerinin 2023 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre bina sayısı %10,5, yüzölçümü %17,2, ve daire sayısı ise %19,0 azalmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2023 yılının ilk üç ayında toplam yüzölçümü 25,2 milyon m² iken; bunun 14,4 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2023 yılının ilk üç ayında kullanma amacına göre 18,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,6 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.
(Kaynak: TÜİK, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Building-Permits-Quarter-I:-January-March,-2023-49528#

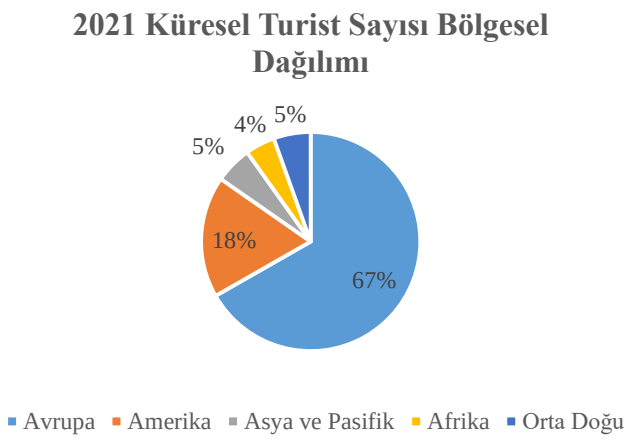
Turizm Sektörü

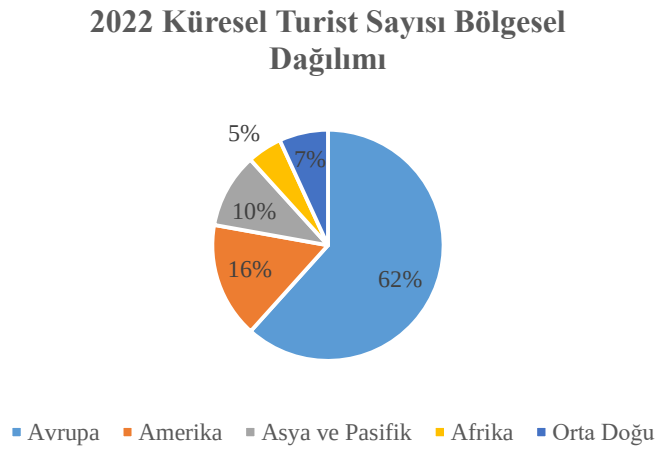
Dünya'da Turizm Sektörü

Covid-19 Pandemisinin etkilerinin hafiflemesiyle birlikte kaldırılan seyahat yasaklarıyla birlikte dünya turizm sektöründe bir canlanma başlamış olup, 2021 yılında turist sayısı bir önceki yıla göre %12 artarak 456 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Covid-19 Pandemisi salgınından en çok etkilenen sektörlerin başında gelen turizm sektörü salgının etkisini azaltması ve 2023 Mayıs ayında Dünya Sağlık Örgütünün resmen küresel acil bir durum teşkil etmediğini açıklaması ile birlikte tekrar eski günlerine dönüş yolunun açıldığı gözlemlenmektedir. Dünya Turizm Örgütü'ne (UNWTO) göre 2022'de küresel turist sayısı 2021 yılına göre %111 artarak 963 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. *(https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance)*

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance)

Küresel turist sayısının 2021 ve 2022 yıllarında bölgelere göre dağılımı aşağıdaki grafiklerde mevcuttur. Bu kapsamda aşağıdaki grafiklerden de görüldüğü gibi 2022 yılında 2021 yılına göre Avrupa ve Amerika bölgelerine olan turist dağılımında hafif azalış, Asya ve Pasifik bölgesine olan turist dağılımında artış olurken Afrika ve Orta Doğu bölgelerinin dağılımında ise hafif artışlar gözlemlenmiştir.





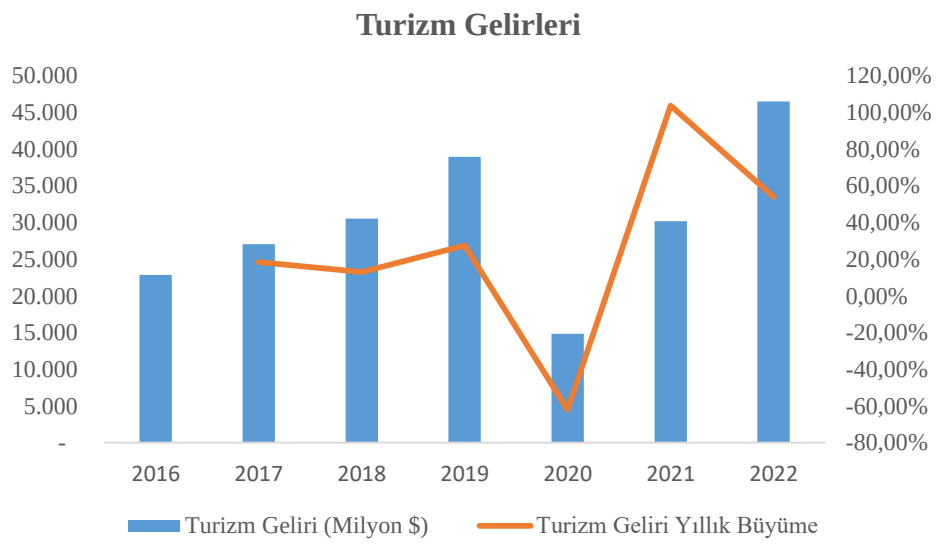
Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance)

Türkiye'de Turizm Sektörü

Türkiye'de istihdam ve döviz girdisi sağlayan turizm sektörü ekonominin en önemli ve büyüyen sektörlerinin başında gelmektedir. Türkiye'de 2016-2019 yılları arasında turizm gelirlerinde ve yabancı turist sayısında artış eğilimi gözlemlenmekte olup Covid-19 Pandemisi ile birlikte 2020 yılında düşüş gösterdikten sonra 2021 yılı itibarıyla hızlı bir toparlanma sürecine girmiştir. Değişimler aşağıdaki grafiklerde gösterilmiştir. 2021 yılında 30,2 milyar dolar olan turizm geliri 2022 yılında %54 artışla 46,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. *(https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-IV.Ceyrek:-Ekim-Aralik-ve-Yillik,-2022-*49606*)*

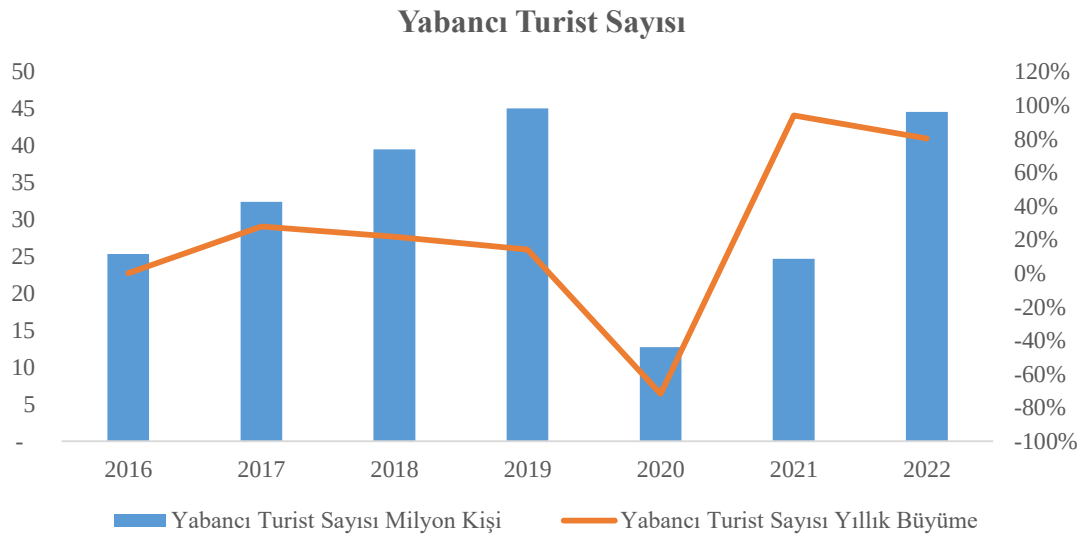
2021 yılında 807,1 milyar dolar olan Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYH), 2022 yılında 905,5 milyar dolara yükselmiştir. *(https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-IV.-Ceyrek:-Ekim---Aralik,-2022-49664)*

2021'de turizm gelirlerinin GSYH'ye oranı %3,7 iken 2022 yılında bu oran %5,1 olarak



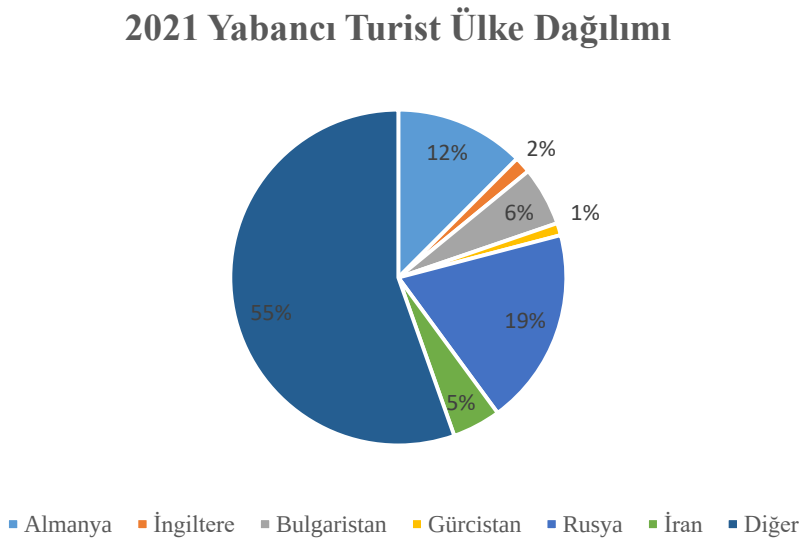
gerçekleşmiştir.

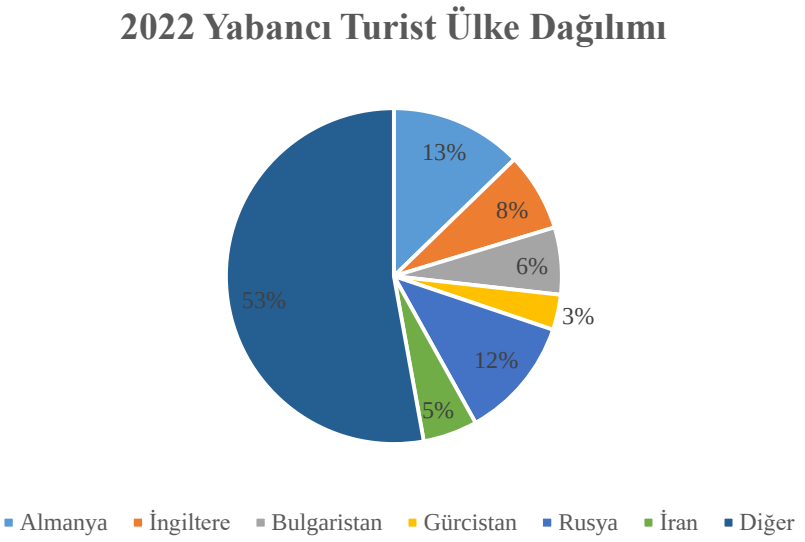
Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=u2dExLrx6gqqIXm83ds8lC5fzAN2j6xtotllA58HfUxHYQmuhHmwyKzNyCPtyQVV)



Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=QdIdFbBrr3aYAORL6OUEdMK/iYencXITJVpk/UgGzrePCjsk6LGU40myTDHOq8mc)

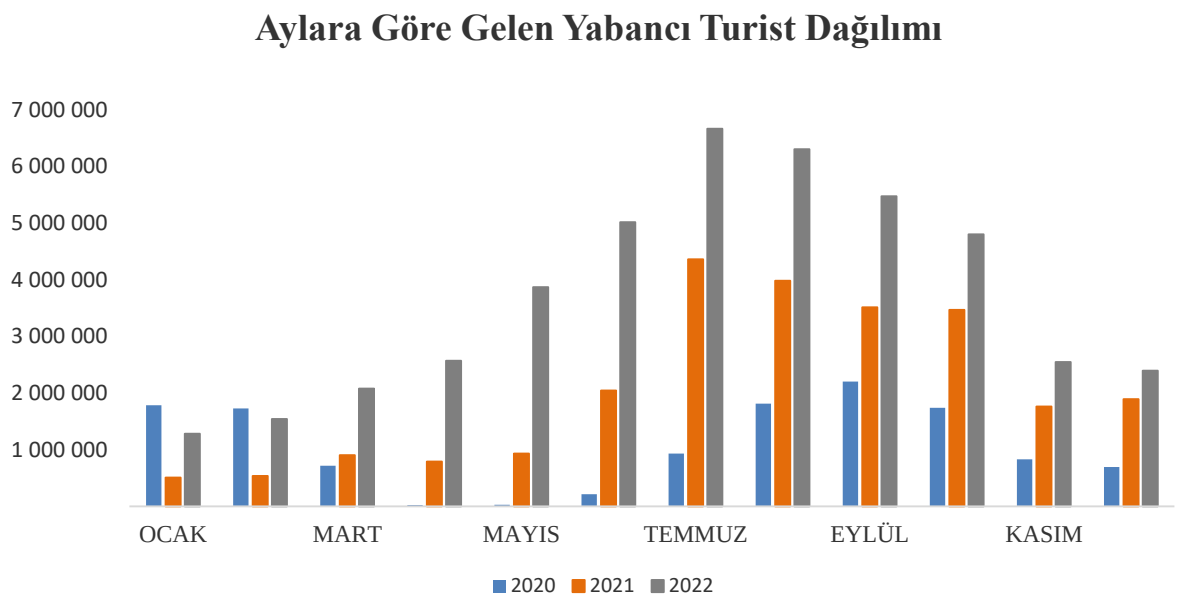
2021-2022 yılları arasında artış gösteren yabancı ziyaretlerinin yoğunlaştığı altı ülke bulunmaktadır. 2021-2022 yıllarında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin neredeyse yarısı Rusya, Almanya, Bulgaristan, İngiltere, İran ve Gürcistan'dan oluşmaktadır. Ülkelere göre yabancı turist dağılımı aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.





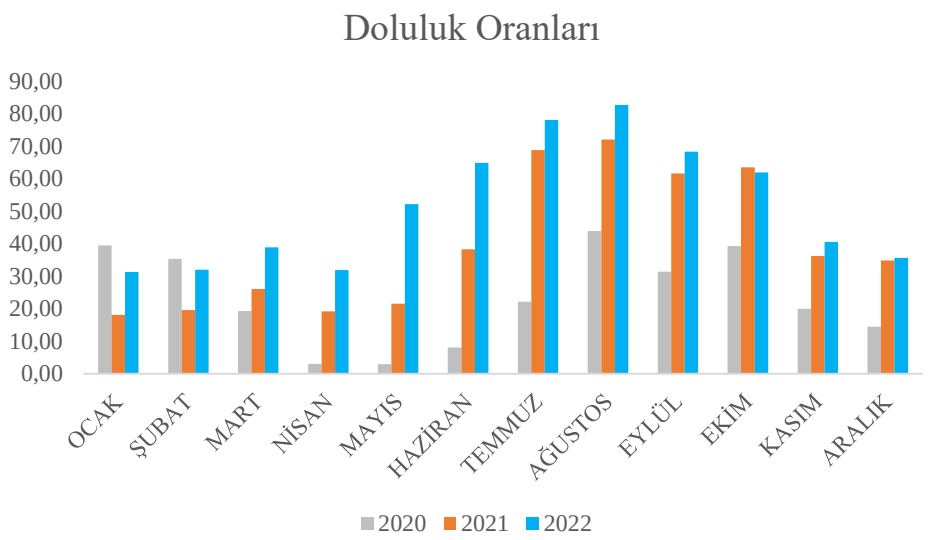
Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=QdIdFbBrr3aYAORL6OUEdMK/iYencXITJVpk/UgGzrePCjsk6LGU40myTDHOq8mc)

Turizm sektörü yüksek mevsimsellik içeren bir sektör olup, ziyaretçilerin çoğunluğu Haziran ve Ekim ayları arasında Türkiye'ye gelmektedir. Kasım ve Mart ayları arasında Türkiye'ye gelen turist sayısı diğer aylara kıyasla daha düşük seviyelerde kalmaktadır. Yurtdışından gelen turistlerin dağılımı aşağıdaki grafikte yer almaktadır.



*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü (*https://yigm.ktb.gov.tr/TR-249702/sinir-istatistikleri.html*)*

Türkiye'de 2020-2022 yılları arasında aylara göre otel doluluk oranları aşağıdaki grafikte yer almaktadır.



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
(https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201140/yillik-istatistikler.html

Otelcilik sektörü doğrudan turizm endüstrisine bağlıdır. Türkiye bu konuda iyi bir turizm merkezi olup oteller, ekonomik motel ve pansiyonlardan çok üst düzey ve lüks otellere kadar uzanmaktadır. Türkiye'de otel sayısı yıllardır kesintisiz olarak artmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü verilerine göre "Turizm İşletme Belgeli" tesis sayılarının yıllara göre değişimi aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
(https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201140/yillik-istatistikler.html

Yurt Yatırımları Sektör Analizi

Yükseköğretim Kurumları

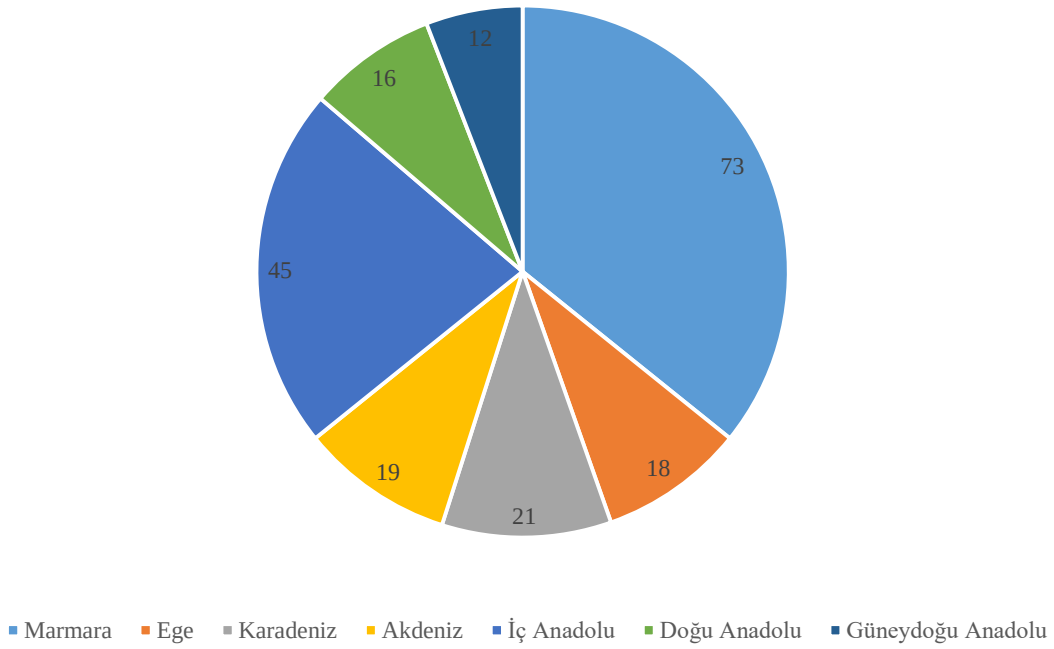
Türkiye'de 1990'lı yılların ortalarından itibaren devlet üniversiteleri mevcut kontenjanları nedeniyle yükseköğretim talebini karşılamakta yetersiz kalmış, bu nedenle özel üniversitelerin sayısı önemli oranda artmıştır. Özel üniversitelerin yaygınlaşmaya başlamasına karşın günümüzde yüksek öğrenim eğitiminde halen devlet üniversiteleri ağırlıktadır.

Üniversite çağına gelen nüfusun ve okullaşma oranının artmasının etkisiyle gerek özel gerek devlet üniversitelerinde öğrenim gören öğrenci sayısında yükseliş devam etmektedir. 2016-2023 yılları arası toplam öğrenci sayısının gelişimi değerlendirildiğinde; toplam üniversite öğrencileri içerisinde devlet üniversitelerinde eğitim gören öğrencilerin %89, özel üniversitelerde eğitim gören öğrencilerin ise %11 oranında pay aldığı izlenmektedir. Üniversite sayısına ilaveten ortalama öğrenci kapasitesi bakımından da devlet üniversitelerinin özel üniversitelere kıyasla önde olmasının da dağılımın bu şekilde olmasında rolü bulunmaktadır.

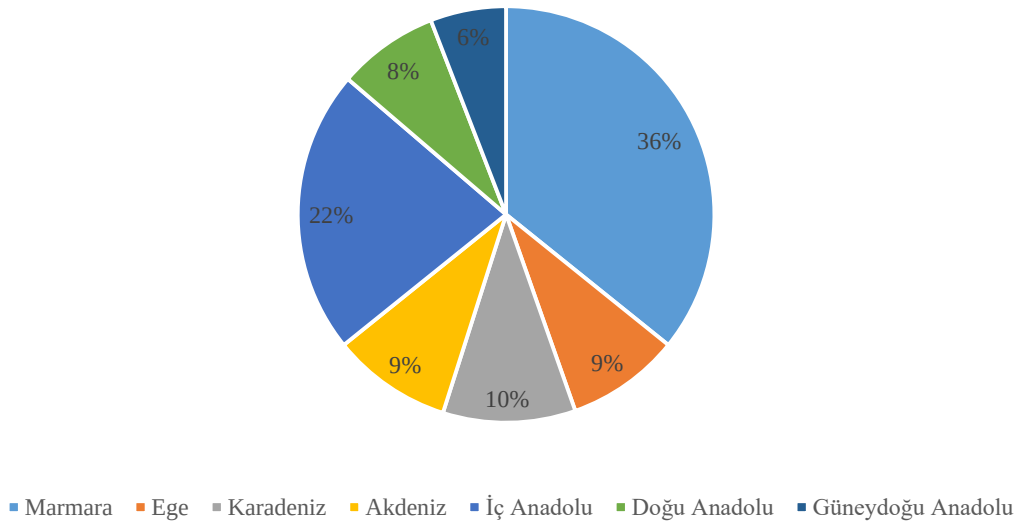
YÖK verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Türkiye'de 129'u devlet, 75'i özel olmak üzere toplam 204 üniversite ve 4 adet meslek yüksekokulu bulunmaktadır. Söz konusu üniversitelerin kurulması sürecinde eğitimde fırsat eşitliği ve üniversitelerin şehir ekonomilerinin gelişimine potansiyel katkıları dikkate alınmaktadır.

Üniversitelerin bölgesel dağılımı incelendiğinde, Marmara Bölgesi %36'lık pay ile ülkemizdeki en çok sayıda üniversiteye ev sahipliği yapan bölge olarak göze çarpmaktadır. Türkiye'deki toplam üniversite sayıları göz önüne alındığında Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin yüzdelerinin toplam içindeki payının %58 seviyelerinde olduğu izlenmektedir. Bu bölgelerin ön plana çıkmasının sebebi olarak büyükşehirlerin ve özel üniversitelerin çoğunluğunun bu bölgelerde olması sayılabilir.

2023 Yılı Bölgelerine Göre Mevcut Üniversite Sayısı (Adet)

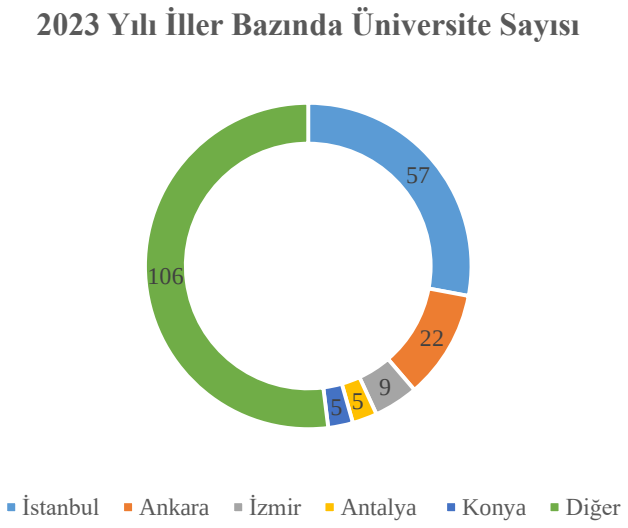


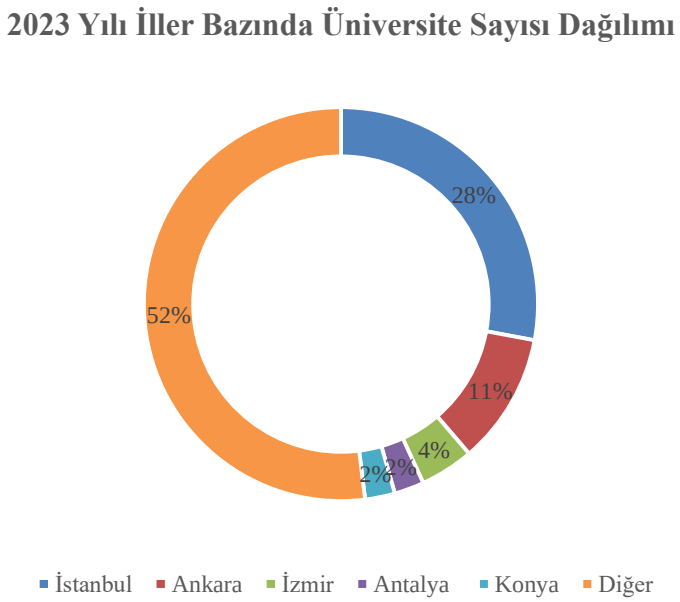
2023 Yılı Bölgelerine Göre Mevcut Üniversite Dağılımı



Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

Türkiye genelindeki üniversitelerin iller bazında dağılımına göre; İstanbul, İzmir ve Ankara'da toplam 61 adet özel üniversite, 27 adet ise devlet üniversitesi yer almaktadır. Özel üniversitelerinin %81'inin İstanbul, İzmir ve Ankara'da yer aldığı, devlet üniversitelerinin ise %21'inin bu üç büyük şehirde konumlandığı görülmektedir. Ülkemizde bulunan 81 ilin sadece 12 tanesinde özel üniversite bulunmakta olup, devlet üniversitesinin olmadığı şehir ise bulunmamaktadır.





Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

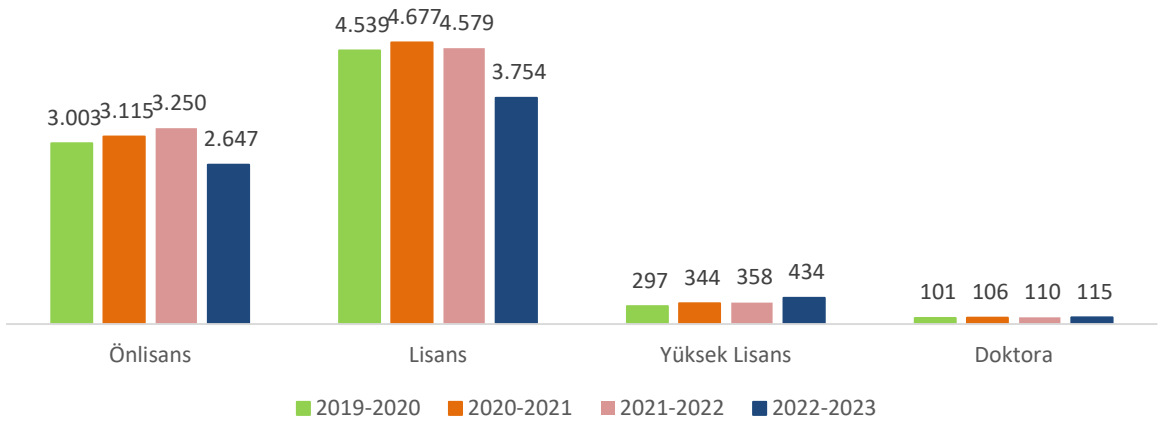
Isparta ilinde özel üniversite bulunmamakla beraber Süleyman Demirel Üniversitesi ve Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi olmak üzere iki adet devlet üniversitesi yer almaktadır. Kütahya ilinde ise yine özel üniversite bulunmazken Kütahya Dumlupınar Üniversitesi ve Kütahya Sağlık Bilimleri Üniversitesi olmak üzere 2 adet devlet üniversitesi yer almaktadır.

Yükseköğretim Öğrenci Sayıları

2022-2023 öğretim yılı itibarıyla ülkemizde 6.950.142 yükseköğretim öğrencisi öğrenim görmektedir. Yükseköğretim öğrencileri öğrenim düzeyine göre sınıflandırıldıklarında lisans öğrencilerinin %54'lük payla ilk sırada yer aldıkları görülmektedir. İkinci sırada önlisans öğrencileri yer alırken onları yüksek lisans ve doktora öğrencileri takip etmektedir. 2020 yılından 2022 yılına kadar geçen sürede toplam öğrenci sayısında artış trendi izlenirken, 2023

yılında %16'lık bir düşüş gözlemlenmiştir. Ancak yüksek lisans ve doktora öğrencisi sayısında artış seyri izlenmektedir.

Öğrenim Düzeylerine Göre Öğrenci Sayısı (Bin Adet)



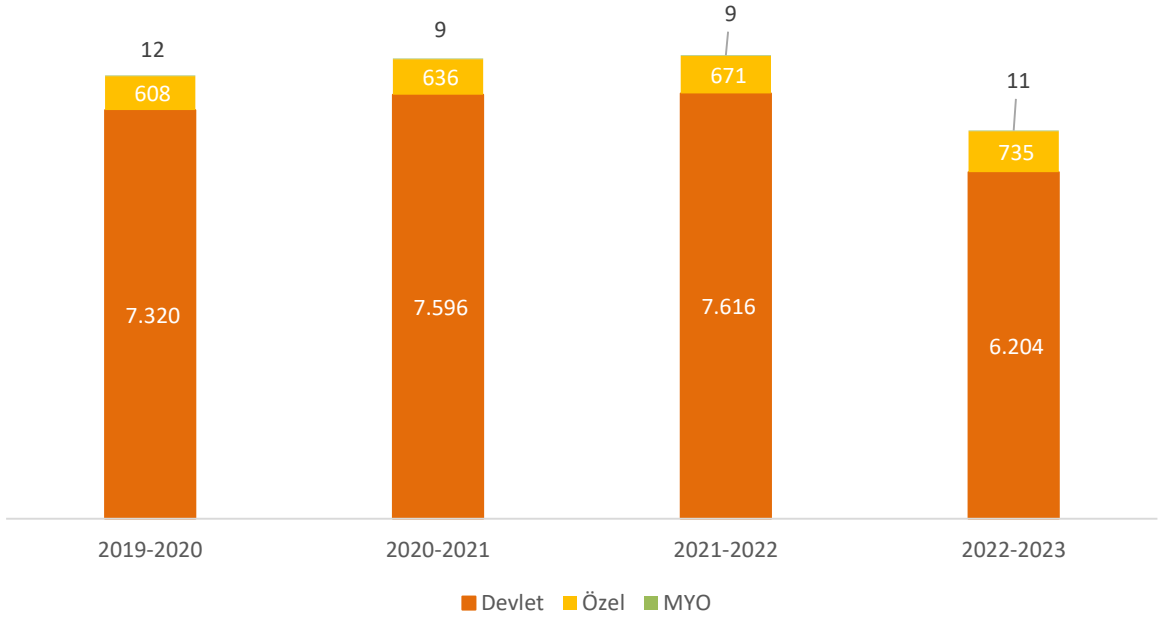
Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

2022-2023 öğretim döneminde özel üniversitelerde öğrenim gören öğrenci sayısı bir önceki yıla göre yaklaşık %10 artarak yaklaşık 735 bin kişi seviyesine ulaşmıştır. Genele bakıldığında, özel üniversitede öğrenim gören öğrenci sayısında artış eğilimi izlenmektedir ve artış oranı son üç yılda düzenli olarak daha da ivmelenmektedir.

- 2020-2021: yaklaşık %5 (bir önceki öğretim dönemine göre)
- 2021-2022: yaklaşık %6 (bir önceki öğretim dönemine göre)
- 2022-2023: yaklaşık %10 (bir önceki öğretim dönemine göre)

Devlet üniversiteleri açısından değerlendirme yapıldığında ise öğrenci sayısındaki artışın 2022 yılına kadar devam ettiği; ancak son yıl yaklaşık %19 oranında yaşanan düşüşün artış trendini sona erdirdiği görülmektedir.

Üniversite Türüne Göre Öğrenci Sayısı Gelişimi



Kaynak: Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi, TSKB Danışmanlık Hizmetleri

Milli Eğitim Bakanlığı İstatistikleri Örgün Eğitim 2021-2022 verilerine göre Türkiye'de ortaokul orta öğretim ve yüksek öğretim sınıflarında 1999-2000 yılında 2.216 adet olan özel yurt sayısı 2021-2022 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %6,5'luk bir artış oranı ile 4.692 olmuştur. Bunların 1.995 adedi yüksek öğretim grubundadır. 4.614 yurdun toplam kapasitesi 463,4 bin yatak iken doluluk 177,0 bin seviyesindedir. Yüksek öğrenim kredi ve yurtlar kurumuna bağlı toplam yurt adedi 1999-2000 yılında 179 adet olup, 2021-2022 yılında bir önceki yıla göre sayısı 3 adet artarak ile 776'ya yükselmiştir. Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı yurtlardaki öğrenci kapasitesi 759,8 bin seviyesindedir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi: Şirketin elde ettiği gelirlerin ana başlık olarak kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	**30.06.2023**	**%**	**30.06.2022**	**%**	**31.12.2022**	**%**	**31.12.2021**	**%**	**31.12.2020**	**%**
Otel Kira Gelirleri	318.072.838	92,8	160.177.434	90,9	474.385.827	92,7	163.782.355	85,5	61.195.278	94,0
Yurt Gelirleri	24.027.253	7,0	15.542.602	8,8	36.273.162	7,1	25.882.035	13,5	0	0,0
Gayrimenkul Satış gelirleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.257.076	0,7	3.441.888	5,3
Diğer	761.884	0,2	454.852	0,3	1.070.517	0,2	572.178	0,3	451.477	0,7
Toplam	**342.861.975**	**100**	**176.174.888**	**100**	**511.729.506**	**100**	**191.493.644**	**100**	**65.088.643**	**100**

İhraççının gelirlerinin ülke bazında dağılımı ise kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.06.2023	%	30.06.2022	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Türkiye	236.557.226	69,0	115.560.329	65,6	356.601.394	69,7	122.985.695	64,2	25.437.024	39,1
KKTC	50.835.406	14,8	37.410.089	21,2	79.638.881	16	39.265.435	20,5	29.640.504	46
Rusya	55.469.343	16,2	23.204.470	13,2	75.489.231	15	29.242.514	15,3	10.011.115	15
Toplam hasılat	**342.861.975**	**100**	**176.174.888**	**100**	**511.729.506**	**100**	**191.493.644**	**100**	**65.088.643**	**100**

Net satışlar içerisinde sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden gerçekleştirilen satış bulunmamaktadır.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen risk unsurları dışında bir unsur yoktur.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

İhraççı ve iştiraklerinin yeni yatırımlarının finansmanı, mevcut finansal borçlarının refinansmanı amacıyla, 2015 yılında Credit Europe Bank NV Hollanda, Credit Europe Bank Ltd Rusya ve Fibabanka'dan toplam 220.000.000 Avro'luk 10 yıl vadeli kredi finansmanı sağlanmış olup, Covid-19 Pandemisinin turizm sektörü genelinde ve İhraççının otelleri özelindeki negatif etkisi gelirlerde önemli düşüşe sebep olduğundan, ilgili bankalarla mevcut borç tutarı olan 177.728.000 Avro'nun 10 yıl vadeli olarak (Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karaköy için 2030 yılı, Rusya şirketleri için 2030 + 3 yıl opsiyonlu olarak 2033 yılı) yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditörleriyle 18.12.2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda Akfen GYO ve Akfen Karaköy kredileri için 11.04.2021 tarihi itibarıyla, Akfen GT kredileri için 14.07.2021 tarihi itibarıyla ve Rusya'daki şirketlerin kredileri için 03.09.2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditörlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Yeni kredi ödeme planına göre kredinin faiz oranı Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karaköy için %6,00+ Euribor (3 Aylık)'dur. Rusya'daki şirketlerin kredilerinin 9.500.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GT'ye transfer edilmiş ve Rusya şirketlerindeki kredilerin tamamı Avro'dan Ruble'ye dönülmüştür. Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise moprime (3 aylık) + %5 olarak belirlenmiştir.

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup arsa üzerinde satışı planlanan villa projesinin inşaatına başlamıştır. Bu inşaat ile ilgili olarak 04 Ekim 2022 tarihinde Akfen İnşaat ile Maliyet+Kar İnşaat Sözleşmesi imzalamış olup, sözleşmede belirlenen maliyet kalemlerine %12 müteahit kârı ilave edileceği hususunda anlaşılmıştır. 01 Haziran 2023 tarihli Tadil Protokolü ile Mayıs 2023 döneminden geçerli olmak üzere müteahhit kârı %10 olarak değiştirilmiştir.

Akfen GYO 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 getirilmiştir (Akfen GT'de kısmi bölünme yapılmıştır). Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde 70.000.000 USD+Değişken hisse bedeli ile alıcıya devredilecektir.

İhraççının Kiracı Olduğu Kira Sözleşmeleri:
30.06.2023 tarihi itibarıyla, Şirket ve bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin kiracı sıfatıyla yer aldığı kira sözleşmeleri aşağıdaki gibidir:

15.07.2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmış olup, kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır.

04.12.2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18.11.2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmıştır.

08.08.2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 08.02.2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalanmış olup, ilgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir.

30.10.2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27.08.2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.

04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 03.03.2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.

31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 03.12.2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.

09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 06.10.2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.

16.09.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamış olup, ilgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir.

İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 01.09.2009 tarihinde imzalanan kira sözleşmesini (kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde) 22.06.2011 tarihinde devralmıştır.

Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20.04.2010 tarihinde 24.09.2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamış olup, bu kira sözleşmesine ek olarak 02.06.2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı Bodrum Loft Otel için, 01.12.2013 tarihinde Maliye Hazinesi ile Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü mahallesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip 5 yıldızlı tatil köyü ve üniteler inşa ettirmek amacıyla kira süresi 01.10.2012 tarihinden 01.10.2061 tarihine kadar 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamış olup, bu kiralama sözleşmesi 06.03.2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21.12.2067 tarihine kadar uzatmıştır.

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı, Isparta İli, İstiklal 2 Mahallesi 9 ada, 112 parselde kain taşınmazın Isparta Şehir Hastanesine ait olan 178.651,12 m2 lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m² kapalı alanı olan öğrenci yurdu, sosyal yaşam merkezi ile otopark yapılmak üzere Isparta Şehir Hastanesi ile 25.12.2020 tarihinde bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama süresi 01.07.2042 tarihine kadardır.

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı, üst Hakkı Dumlupınar Üniversitesi'nde bulunan Kütahya ili, Merkez Civli mahallesi 25.I.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m²'lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m² kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m² Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22.07.2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16.12.2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıldır.

29.03.2021 itibarıyla portföyüne kattığı TCDD ile İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Hasanpaşa Mahallesinde Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin-ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 27 yıl işletmek üzere Taşınmaz Kira Yönetmeliği çerçevesinde 05.07.2018 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek kira süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır.

İhraççının Kiraya Veren Olduğu Kira Sözleşmeleri

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, kiraya veren olarak Şirket ve bağlı ortaklıklarının yürürlükteki faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir:

18.11.2005 tarihinde Accor S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

12.12.2005 tarihinde Accor S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

26.07.2006 tarihinde Accor S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

24.03.2008 tarihinde Accor S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

24.03.2008 tarihinde Accor S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

31.7.2009 tarihinde Accor S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

07.09.2010 tarihinde Accor S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

16.08.2010 tarihinde Accor S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

02.02.2011 tarihinde Accor S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

19.12.2012 tarihinde Accor S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

28.03.2013 tarihinde Accor S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

01.03.2014 tarihinde Accor S.A. ile Tuzla'da 01.04.2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Severny aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16.07.2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29.01.2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup Accor S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma, on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.

LLC Yaroslavl Otel Invest aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup Accor S.A.'nın 10 yıl uzatma, on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.

LLC KaliningradInvest aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi

imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup Accor S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.
Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. 8.,9. ve 10. Yıllarda her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir. 10. Yılının sonunda taraflar yeni kira tutarı ile ilgili görüşecekler, mutabakat sağlanamaması durumunda ise yeni kira tutarı, bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir.

Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 1.205 metrekaresi Hilti GYO Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile 30 Eylül 2025 tarihine kadar, 1.246 metrekarelik bölüm 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Ekim 2022 tarihinde imzalanan sözleşme ile AVİTO şirketine 30.09.2025 tarihine kadar kiralanmıştır.

Yaroslavl Otel Invest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın çiçekci dükkanı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.

Şirket 20 Aralık 2018 tarihinde KYK ile 15 yıl süreli Isparta Öğrenci Yurdu binalarının kiralanması ile ilgili sözleşme imzalanmıştır.

Şirket 20 Aralık 2018 tarihinde KYK ile 15 yıl süreli Kütahya Öğrenci Yurdu binalarının kiralanması ile ilgili sözleşme imzalanmıştır.

Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet dükkan (5 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018, 31 Ocak 2019 ve 1 Temmuz 2020 tarihlerinde kiraya verilmiştir.

25 Aralık 2020 tarihinde Akfen Turizm ile 20 yıl süre ile Bodrum Loft işletme sözleşmesi imzalanmıştır.

Kütahya Yurt'ta yer alan bir ticari alan Ekim 2019 tarihinde imzalanan sözleşme ile 4 yıl süre ile, bir ticari alan da Aralık 2021 tarihinde imzalanan sözleşme ile 2 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/cafe ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Şirketin dolaylı ve dolaysız olarak %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy portföyünde bulunan fabrika binası, halihazırda fabrikayı işletmekte olan Eraysan'a 5 yıl süreyle kiraya verilmiştir.

TCDD ile 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 sözleşmesinde yüklenici taraf Fıratcan İnşaat ile TCDD arasında Sözleşme mevcuttur. Sözleşme kapsamında Fıratcan İnşaat Yüksek Hızlı Tren için viyadük, terminal ve ticari alanların inşası işinin yüklenicisi olup ticari alanların 2051 Eylül ayına dek işletilmesi hakkına sahiptir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:
Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır.

FİNNET Elektronik Yayıncılık Data İletişim Sanayi Ticaret Ltd. Şti, Yıldız Teknoloji Geliştirme Bölgesi Teknopark YTÜ Davutpaşa Kampüsü D2 Blok, Ofis No: 1B02 34220 Esenler / İstanbul, +90 212 556 74 78, www.finnet.com.tr

KAP, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Reşitpaşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi No:4 Emirgan, 34467 Sarıyer/İstanbul, 444 0655, www.kap.org.tr
İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş., Turkrating Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Nisan 2020 Raporu, Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Müselles Sok. Onur İş Merkezi No:1, Kat: 2 Şişli/İstanbul, +90 212 272 01 44, www.turkrating.com

SPK, Sermaye Piyasası Kurulu Aylık İstatistik Bülteni, Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya / Ankara, +90 312 292 90 90, www.spk.gov.tr

GYODER, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Yonca Apt. C Blok No:151-1 D:43 Zincirlikuyu-Şişli / İstanbul, +90 212 282 53 65, +90 212 325 28 25, www.gyoder.org.tr

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:
Bulunmamaktadır.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:
Bulunmamaktadır.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İhraççının bağlı olduğu herhangi bir grup bulunmamaktadır.

İhraççının sermayesinde %13,94 pay sahibi olan Akfen Holding'in ortak olduğu şirketler dolayısıyla ilişkili taraf şirketleri bulunmaktadır.

Akfen Holding, 1999 yılında Türkiye'de kurulmuştur. 1976 yılında ilk şirketini kuran Akfen Holding'in faaliyet konusu halihazırda; inşaat, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, turizm, katı atık yönetimi hizmetleri, madencilik, enerji ve gayrimenkul gibi iş kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iş ortaklıklarına yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamaktır.

Akfen Holding, kuruluşundan beri yürüttüğü alt yapı inşaatlarındaki müteahhitlik faaliyetlerini, 1997 yılında kazanılan Atatürk Havalimanı Yap-İşlet-Devret ile beraber müteahhitliğin dışına da taşımış ve havalimanlarında uyguladığı yatırım planlama modellerini Türkiye'nin birçok alt yapı projelerinde yatırımcı sıfatıyla uygulayarak Türkiye'nin öncü altyapı yatırım holdinglerinden birine dönüşmüştür.

14.05.2010 tarihinde "AKFEN" kodu ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Akfen Holding payları, 12.05.2016 tarihinden itibaren borsa kotundan çıkmıştır.

Akfen Holding'in mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Pelin Akın Özalp	428.651.679	47,10
Selim Akın	428.651.679	47,10
Hamdi Akın	29.902.260	3,29
Akfen Holding	20.647.511	2,27
Akfen Turizm	2.146.871	0,24
Toplam	**910.000.000**	**100,00**

Güncel durumda, Akfen Holding'e ait başlıca, doğrudan 15 adet bağlı ortaklık, 4 adet iş ortaklığı ve 4 adet finansal yatırım bulunmaktadır. Akfen Holding'in doğrudan bağlı ortaklıkları, Akfen Yenilenebilir Enerji, Akfen İnşaat, Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş., Akfen Turizm, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş., Akfen Merter Gayrimenkul Turizm ve İnşaat A.Ş., Akfen Çevre, Adana İpekyolu Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş., Akfen Enerji Gaz Santrali Yatırımları ve Ticaret A.Ş., Akfen Güneş Enerjisi Yatırım ve İşletme A.Ş., Zeki Grup İnşaat ve Ticaret A.Ş., Temmuz Yatırım İnşaat A.Ş., Ağustos Yatırım İnşaat A.Ş., Ocak Yatırım İnşaat A.Ş. ve Şubat Yatırım İnşaat A.Ş.'dir. Akfen Holding'in iş ortaklıkları ve finansal yatırımları ise; MIP, MDO, Acacia, Akfen GYO, TAV Yatırım Holding A.Ş., BİZ Madencilik A.Ş., Travelex ve Tepe Akfen Reformer'dır.

Akfen Holding Grubu'nun; PSA International, IFM Investors, Tepe İnşaat, İlbak Madencilik, Travelex gibi konusunda deneyimli ulusal ve uluslararası müteşebbislerle ortaklıkları mevcut olup, ayrıca otelcilik alanında Accor Grubu ile işbirliği yapmaktadır. Geçmişte de EBRD, IFC, Aéroports de Paris Group, Souter Investment LLP, Doğuş Holding, TüvSüd, Kardan N.V. ile ortaklıklar yapmıştır.

Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş. (Akfen Yenilenebilir Enerji)

Akfen Holding, Aralık 2015'te yenilenebilir enerji alanında faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları Akfenhes Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş., Akfenres Rüzgar Enerjisi Yatırımları A.Ş., Akfen Toptan ve Holding'e devrinin ardından Karine GES'i tek çatı altında toplamak suretiyle yapılandırarak Akfen Yenilenebilir Enerji'yi kurmuştur.

Akfen Yenilenebilir Enerji, 2016 yılında Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası ve Uluslararası Finans Kurumu ile, 2017 yılında ise IFC ile ortaklık sağlamıştır. Ocak 2023'te gerçekleşen pay devirlerin sonrasında Akfen Holding, Akfen Yenilebilir Enerji paylarının tamamının sahibi olmuş, Mart 2023'te gerçekleştirilen halka arz sonrasında ise şirket paylarının %33,5'i Borsa Istanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Akfen Yenilenebilir Enerji, tamamı yenilenebilir kaynaklardan oluşan 12 hidroelektrik, 35 güneş ve 6 rüzgar santrali olmak üzere toplam 699 MW kurulu güç kapasitesiyle faaliyetlerini sürdürmüştür.

Akfen Yenilenebilir Enerji'nin mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	**Sermaye Tutarı (TL)**	**Sermaye Payı (%)**
Akfen Holding	675.661.244	66,5
Halka Açık	340.370.703	33,5
Toplam	**1.016.031.947**	**100,00**

Acacia Maden İşletmeleri A.Ş. (Acacia)

Akfen Holding, İlbak Madencilik ve BMA'nın ortak olduğu Acacia, Kastamonu ili, Hanönü ilçesinde bulunan Gökırmak Bakır Madenini işletmektedir. Acacia, 2007 yılında kurulmuş olup, Akfen Holding tarafından 2016 yılında Şirketin %30'u satın alınarak ortaklığa katılmıştır. Kastamonu Hanönü ilçesinde kurulan Gökırmak Bakır Madeninde üretim Mart 2019 tarihinde başlamıştır.

Acacia'nın mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	**Sermaye Tutarı (TL)**	**Sermaye Payı (%)**
Akfen Holding	177.450.000	45,5
İlbak Madencilik	177.450.000	45,5
BMA	35.100.000	9,0
Toplam	**390.000.000**	**100,00**

Akfen Çevre ve Su Yatırım, Yapım İşletme A.Ş. (Akfen Çevre)

Akfen Çevre 2005'te kurulmuş olup, su ve atık su şebekelerinin yönetimi, atık su arıtıma ve entegre atık yönetimi alanlarında imtiyaz ve kamu-özel iş birliği modelleri ile hizmet veren

Türkiye'nin ilk özel sektör kuruluşudur. Mevcut durumda, Akfen Çevre ve Su müşterilerinin ihtiyaçları doğrultusunda yeni teknolojiler kullanılarak, sürdürülebilir ve çevreci katı atık yönetim sistemleri geliştirilmesi ve yönetimi hizmetleri vermektedir. Akfen Çevre ve Su, İDO ve MIP'de başarıyla sürdürülen katı atık ve çevre yönetimi hizmetlerine, kamu-özel iş birliği projeleri kapsamında yapılan şehir hastaneleri projelerini de eklemiştir. 05.01.2023 tarihinde Akfen Holding, Akfen Çevre ve Su'daki TASK Water B.V.'nin %50 hissesinin alımını tamamlamış, böylece Akfen Holding Akfen Çevre ve Su'nun %100 sahibi olmuştur.

Akfen Çevre'nin mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Holding	11.750.000	100,00
Toplam	**11.750.000**	**100,00**

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (Akfen İnşaat)

Akfen İnşaat, başlangıçta endüstriyel tesislerin fizibilite ve mühendislik hizmetlerini gerçekleştirmek için kurulmuş, sonrasında verdiği hizmetlerin yelpazesini endüstriyel tesislerin imalatı, kuruluşu ve montajı hizmetleri ile genişletmiştir. Şirket bugüne kadar, havaalanı terminalleri ve bağlı altyapı inşaatları, doğalgaz boru hatları/dağıtım sistemleri, hastaneler, okullar, öğrenci yurtları, rezidans konut projeleri, endüstriyel santraller, hidroelektrik enerji santralleri, su dağıtım, kanalizasyon sistemleri ve atık su arıtma tesislerinin kurulumu gibi, toplam büyüklüğü 3,5 milyar ABD Dolarını aşmış, bir çok altyapı projesini tamamlamıştır.

Halen Akfen İnşaat'ın faaliyet alanları, hastane Kamu Özel İş birliği projelerini (mevcut durumda Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ hastaneleri), yurt ve gayrimenkul/konut projelerini içermektedir.

Mevcut durumda, Akfen İnşaat'ın faaliyet alanları, bağlı ortaklıkları olan Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş, Eskişehir Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş. ve Tekirdağ Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş. vasıtasıyla toplam 2.621 yatak kapasiteli üç adet hastane Kamu Özel İşbirliği projesini içermektedir. Akfen İnşaat, Isparta Şehir Hastanesi'ni Mart 2017'de, Eskişehir Şehir Hastanesi'ni Ekim 2018'de tamamlamıştır. Tekirdağ Şehir Hastanesi ise 2020 yılında operasyona başlamıştır.

Akfen İnşaat'ın güncel durumda ilerlemesi devam eden projeleri ise aşağıda sıralanmıştır:

14 Mayıs 2022 tarihinde, Akfen İnşaat'ın, Hırvatistan'ın Zagreb şehrinde bulunan Sister of Mercy Hastanesi'nin Renovasyon ve Yeniden Yapım ihalesine Dost İnşaat şirketiyle (%60 Akfen-%40 Dost oranında ortaklık ile) birlikte verdiği teklif ihale komisyonu tarafından 3 Ağustos 2022 tarihinde kazanan teklif olarak açıklanmıştır. Gerekli prosedürlerin tamamlanmasına müteakip Kasım 2022 itibarıyla, proje sözleşmesi karşılıklı imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Yer teslimi 10 Ocak 2023 tarhinde yapılmış olup projenin 44.860.000 AVRO (KDV Hariç) maliyet ile 23 ayda tamamlanması öngörülmektedir.

600 yataklı İskenderun Devlet Hastanesi yapım işi 27 Mart 2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Akfen İnşaat & Dost İnş. Ve Proje Yön.A.Ş. İş Ortaklığı 2.289.966.419,88 TL

bedelle en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. Sözleşme birim fiyat olarak imzalanmıştır. T.C. Sağlık Bakanlığı ile sözleşme imzalanmış olup. 14 Mart 2023 tarihinde yer teslimi yapılmıştır. 132.396,25 m² lik inşaat alanını kapsamakta olup, projenin 550 gün içinde tamamlanması öngörülmektedir.

08 Mayıs 2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda 600 yataklı Amasya Şehir Hastanesi yapım işi Akfen İnşaat & Dost İnş. Ve Proje Yön.A.Ş. İş Ortaklığı 2.730.000.000,00 TL bedelle en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. 20 Haziran 2023 tarihinde T.C. Sağlık Bakanlığı ile sözleşme imzalanmış olup yer teslimi 26 Haziran 2023 tarihinde yapılmıştır. Proje 156.366,00 m² inşaat alanı kapsamakta olup 1000 gün içinde tamamlanması öngörülmektedir.

Akfen İnşaat'ın mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	**Sermaye Tutarı (TL)**	**Sermaye Payı (%)**
Akfen Holding	569.742.750	100,00
Toplam	**569.742.750**	**100,00**

MDO

MDO, İDO'nun kredi yeniden yapılandırma çalışmaları kapsamında, 05.05.2021 tarihinde, %50/%50 Akfen Holding, Tepe İnşaat ortaklığında kurulmuştur. Şirket, deniz taşımacılığı alanında faaliyet göstermektedir. İDO'nun proje finansmanı kredisi yapılandırma süreci 08.07.2021 tarihinde tamamlanmıştır. Ayrıca, aynı tarihte İDO'nun 100% hissesi Akfen Holding ve Tepe İnşaat tarafından MDO'ya devredilmiştir.

Mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	**Sermaye Tutarı (TL)**	**Sermaye Payı (%)**
Akfen Holding	256.624.000	50,00
Tepe İnşaat	256.624.000	50,00
Toplam	**513.248.000**	**100,00**

İDO, şehir içi ve şehir dışı deniz yollarında "Deniz Otobüsü ve Hızlı Feribot Hatları" adı altında yolcu ve araç taşımacılığı yapmaktadır. İDO 52 deniz aracından (24 deniz otobüsü, 20 arabalı vapur, 7 hızlı feribot ve 1 hizmet gemisi) oluşan modern filosu ile 16 hat üzerinden Marmara Denizi bölgesinde yolcu ve araç taşımacılığı hizmeti vermektedir.

Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. (MIP)

TCDD'nin sahip olduğu Mersin Limanı'nın 36 yıl süreyle işletme hakkı devrine ilişkin ÖİB'nin açmış olduğu ihalede en yüksek teklifi vererek kazanan PSA-Akfen Holding Ortak Girişim Grubu tarafından 04.05.2007 tarihinde kurulmuştur. MIP, 11.05.2007'de ÖİB ve TCDD ile imzaladığı imtiyaz sözleşmesi ile Mersin Limanı'nı TCDD'den 36 yıl süre ile işletmek üzere devralmıştır. Akfen Holding'in MIP'de sahip olduğu payının %40'ının 869 milyon ABD Doları bedel karşılığında IFM Investors'a satışına ilişkin olarak 28.07.2017 tarihinde hisse satış anlaşması imzalanmıştır. Söz konusu satış işlemi 27.10.2017 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. MIP 2022 yılında 2 milyon TEU elleçleme hacmi ile Türkiye'nin en büyük konteyner limandır.

MIP'in mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
PSA Turkey Pte Ltd	67.947.300	51,00
Global InfraCo SP NEUM	51.959.700	39,00
Akfen Holding A.Ş.	13.323.000	10,00
Toplam	**133.230.000**	**100,00**

Bununla birlikte Akfen Holding bünyesinde yer alan diğer şirketlerin ortaklık yapısı ise aşağıdaki gibidir.

Akfen Turizm Yatırım ve İşletme A.Ş. (Akfen Turizm)

Akfen Turizm, Akfen Altyapı Holding'in potansiyel turizm yatırımlarını koordine etmekte olup, Bodrum Loft tatil köyünü, Ankara Bulvar Loft ticari alanındaki çeşitli tesisleri ve Isparta, Eskişehir ve Tekirdağ Şehir Hastanesi kantinlerini işletmektedir. Ayrıca Ankara'da da catering işletme hizmeti vermektedir.

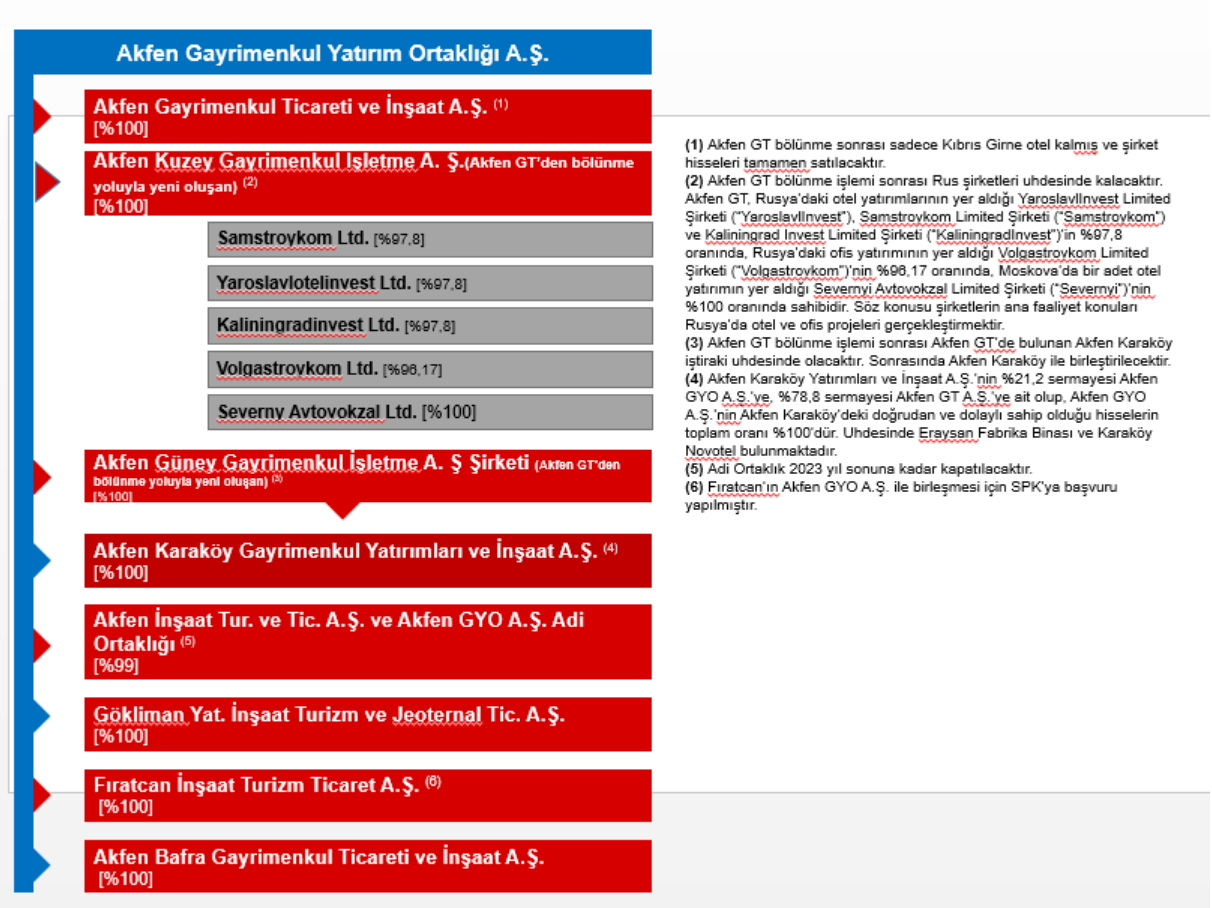
Akfen Turizm'in ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Akfen Holding	43.550.000	100,00
Toplam	**43.550.000**	**100,00**

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

İhraççının doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıklarına ilişkin güncel durumu gösteren 19.08.2023, 30.06.2023 ve 31.12.2022 dönemlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Doğrudan Bağlı Ortaklıklar Tablo (19.08.2023)



Doğrudan Bağlı Ortaklıklar Tablo 1 (30.06.2023)

Ticaret Unvanı	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	Gayrimenkul yatırımı yapmak	İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	200.000.000	121.000.000	6.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	200.000.000	25.611.719	6.000.000
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0
Para Birimi	TL	TL	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100	100(*)	100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık

Toplam Pay Tutarı	200.000.000	121.000.000	6.000.000
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	100%	100%	100%
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	200.000.000	121.000.000	6.000.000

(*) Akfen GYO'nun sermayedeki payı 25.611.697 TL olup, sermayenin kalan tutarı olan 95.388.303TL ise Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye (Bölünmeden sonra Akfen Güney) aittir. Böylece doğrudan ve dolaylı olarak Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığıdır.

Doğrudan Bağlı Ortaklıklar Tablo 2 (30.06.2023)

Ticaret Unvanı	**Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı**	**Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.**	**Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş.**
Faaliyet Konusu	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi	Turizm tesisi, konaklama tesisi kurmak, işletmek, işlettirmek ve kiralamak	Her Türlü Turistik Faaliyette Bulunmak ve Turistik amaçlı inşaat yapmak
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	10.000	50.000	3.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	9.900	50.000	3.000.000
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0
Para Birimi	TL	TL	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	99%	100%	100%
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	99%	100%	100%
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	99%	100%	100%
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	9.900	50.000	3.000.000

Akfen GT (Kısmi Bölünmeden sonra Akfen Kuzey) aracılığıyla dolaylı yoldan bağlı ortaklıklar Tablo 3 (30.06.2023)

Ticaret Unvanı	Yaroslavl Otel Invest Ltd.	Samstroykom Ltd.	Volgastroykom Ltd.	Kaliningrad Invest Ltd.	Severny Avtovokzal Ltd.
Faaliyet Konusu	Rusya'da Yarosavl şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi geliştirmek	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700
Şirketin Sermayedeki Payı	4.889.844	4.889.845	4.808.303	4.889.845	136.709.700
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0	0	0
Para Birimi	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	97,8 (*)	97,8 (*)	96,17 (*)	97,8 (*)	100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	5.000.000	5.000.000	5000000	5.000.000	136.709.700
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	97,80%	97,80%	96,17%	97,80%	100%
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	4.890.000	4.890.000	4.808.500	4.890.000	136.709.700

(*) Söz konusu şirketlerin sermayesinde İhraççının bağlı ortaklığı Akfen GT (Bölünmeden sonra Akfen Kuzey) dolayısıyla pay sahibi olduğu tutarlar haricindeki paylar, Rusya şirketleri Genel Müdürü Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

Doğrudan Bağlı Ortaklıklar Tablo 1 (31.12.2022)

Ticaret Unvanı	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Faaliyet Konusu	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi	Turizm tesisi, konaklama tesisi kurmak, işletmek, işlettirmek ve kiralamak	Her Türlü Turistik Faaliyette Bulunmak ve Turistik amaçlı inşaat yapmak
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	200.000.000	121.000.000	6.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	200.000.000	24.079.312	3.060.000
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0
Para Birimi	TL	TL	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	100%	19,90%(*)	51%
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	200.000.000	24.079.312	3.060.000

Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	100%	91,47%	51%
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	200.000.000	110.678.790	3.060.000

(*) Akfen GYO'nun sermayede sahip olduğu tutar 24.079.312 TL olup, 86.599.478TL tutarındaki sermaye ise Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye aittir. Böylece doğrudan ve dolaylı olarak Akfen GYO'nun %91,47 bağlı ortaklığıdır.

Doğrudan Bağlı Ortaklıklar Tablo 2 (31.12.2022)

Ticaret Unvanı	**Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı**	**Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (*)**	**Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş.**
Faaliyet Konusu	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşi	Turizm tesisi, konaklama tesisi kurmak, işletmek, işlettirmek ve kiralamak	Her Türlü Turistik Faaliyette Bulunmak ve Turistik amaçlı inşaat yapmak
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	10.000	50.000	3.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	9.900	50.000	3.000.000
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0
Para Birimi	TL	TL	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	99%	100%	100%
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	99%	100%	100%
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	99%	100%	100%
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	9.900	50.000	3.000.000

(*) Akfen Bafra 03.04.2023 tarihinde kurulmuştur, 2022 bilgisi bulunmamaktadır.

Akfen GT aracılığıyla dolaylı yoldan bağlı ortaklıklar Tablo 3 (31.12.2022)

Ticaret Unvanı	**Yaroslavl Otel Invest Ltd.**	**Samstroykom Ltd.**	**Volgastroykom Ltd.**	**Kaliningrad Invest Ltd.**	**Severny Avtovokzal Ltd.**
Faaliyet Konusu	Rusya'da Yarosavl şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi geliştirmek	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700
Şirketin Sermayedeki Payı	4.889.844	4.889.845	4.808.303	4.889.845	136.709.700
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0	0	0	0
Para Birimi	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble

Şirketin Sermayedeki Payı (%)	97,8 (*)	97,8 (*)	96,17 (*)	97,8 (*)	100
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	5.000.000	5.000.000	5000000	5.000.000	136.709.700
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	97,80%	97,80%	96,17%	97,80%	100%
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	4.890.000	4.890.000	4.808.500	4.890.000	136.709.700

(*) Söz konusu şirketlerin sermayesinde İhraççının bağlı ortaklığı Akfen GT dolayısıyla pay sahibi olduğu tutarlar haricindeki paylar, Rusya şirketleri Genel Müdürü Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

İhraççının 30.06.2023 dönemi itibarıyla sahip olduğu maddi duran varlıklarına ilişkin detaylı bilgiler ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İhraççının portföyünde bulunan (sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen yatırım amaçlı gayrimenkullere) varlıklara ilişkin detaylı bilgiler ise aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler (Konsolide/30.06.2023)								
Cinsi	**Kira Dönemi**	**Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı**	**Ödenen Yıllık Kira Tutarı (2022 Yılı, TL)**	**Kullanım Amacı**	**Kimden Kiralandığı**	**Kiraya Verildi ise Kiracı Kişi/Kurum**	**Kira**	**Yıllık Kira Geliri Tutarı – 2022 (TL)**
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	Kira vadesi: 2058	Kiraya veren	7.050.101	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü	Tamaris Turizm A.Ş.	Şubat 2016 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	120.998.007
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	Kira vadesi: 2067	Kiraya veren	4.350.852	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	T.C. Maliye Hazinesi	Tamaris Turizm A.Ş.	Mart 2007 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	71.082.257

Ibis Otel Moskova	Kira vadesi: 2059	GYO Grup'un söz konusu otelin yer aldığı arsayı satın alma opsiyonu vardır.	1.109.377	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Moskova Şehir Yönetimi	Russian Management Hotel Company	Temmuz 2015 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	16.654.258
Novotel Trabzon	Kira vadesi: 2058	Kiraya veren	1.652.800	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi	Tamaris Turizm A.Ş.	Ekim 2008 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	14.679.448
Ibis Otel Alsancak İzmir	Kira vadesi: 2059	Kiraya veren	1.154.875	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir. Bölge Müdürlüğü	Tamaris Turizm A.Ş.	Haziran 2013 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	12.236.842
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	Kira vadesi: 2038	Kiraya veren	1.203.477	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Gaziantep Büyükşehir Belediyesi	Tamaris Turizm A.Ş.	Ocak 2010 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	11.152.214
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	Kira vadesi: 2058	Kiraya veren	2.015.451	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Kayseri Sanayi Odası	Tamaris Turizm A.Ş.	Mart 2010 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	7.509.337
Ibis Otel Bursa	Kira vadesi: 2040	Kiraya veren	1.551.087	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	BUTTİM	Tamaris Turizm A.Ş.	Kasım 2010 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	6.392.026
Ibis Otel Eskişehir	Kira vadesi: 2029	Kiraya veren	1.804.478	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi	Tamaris Turizm A.Ş.	Nisan 2007 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	3.761.008
Isparta Öğrenci Yurdu & Kütahya Yurdu	Isparta Öğrenci Yurdu: 2047 / Kütahya Öğrenci Yurdu: Aralık 2033	Kiraya veren	2.614.490	Öğrenci yurdu / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Isparta Öğreci Yurdu: Isparta Şehir Hastanesi A.Ş. Isparta Öğreci Yurdu: Dumlupınar Üniversitesi	Kredi Yurtlar Kurumu	Isparta 17.09.2018 ve Kütahya 07.09.2019 tarihlerinden (binaların teslim tarihi) itibaren 15 yıl	36.462.482
Bodrum Loft Otel	Kira vadesi: 2067	Kiraya veren	207.298	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	Kültür ve Turizm Bakanlığı	Akfen Turizm ve Ticaret A.Ş.	01.01.2021 tarihinden itibaren 20 yıl	29.978.282
Merit Park Otel – KKTC Girne (*)	Kira vadesi: 2052	Kiraya veren	144.676	Otel / Yatırım amaçlı gayrimenkul	KKTC Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi	Kıbrıs Voyager Ltd. Şti.	Mayıs 2012 tarihinden itibaren 20 yıl	79.638.881

Söğütlüçeşme Projesi (**)	Kira vadesi: 2052	Kiraya veren	676.988	Proje/ Yatırım amaçlı gayrimenkul	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları	-	-	-

(*) 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.

(**) %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 'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Şirket Yönetim Kurulu, söz konusu satın alım sonrası %100 bağlı ortaklığı haline gelen Fıratcan İnşaat ile tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirket tarafından devir alınması suretiyle Şirket bünyesinde TTK ve SPK'nın ilgili hükümleri kapsamında, kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümleri dahilinde birleşmesi amacıyla, gerekli onayların alınması için başvuruda bulunulmasına karar vermiştir. Satın alınan 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.

Yukarıdaki Tablolarda Bilgilerine Yer Verilen Gayrimenkullerin Hangi Şirketin Portföyünde Yer Aldığına Dair Bilgi:

Gayrimenkul	Portföyünde Yer Aldığı Şirket	Gayrimenkul	Portföyünde Yer Aldığı Şirket
Merit Park Otel – KKTC Girne	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	Akfen GYO
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve Tic.A.Ş.	Ibis Otel Adana	Akfen GYO
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	Akfen GYO	Ibis Otel Alsancak İzmir	Akfen GYO
Ibis Otel Moskova	Severny Avtovokzal Ltd.	Ibis Otel ve Novotel Kayseri	Akfen GYO
Novotel Trabzon	Akfen GYO	Samara Ofis	Volgastroykom Ltd.
Ibis Otel Kaliningrad	KaliningradInvest Ltd.	Ibis Otel Bursa	Akfen GYO
Ibis Otel Tuzla	Akfen GYO	Ibis Otel Eskişehir	Akfen GYO
Ibis Otel Ankara Airport	Akfen GYO	Isparta Öğrenci Yurdu	Akfen GYO
Ibis Otel Esenyurt	Akfen GYO	Kütahya Öğrenci Yurdu	Akfen GYO
Ibis Otel Yaroslavl	YaroslavlInvest Ltd.	Bodrum Loft Otel	Akfen GYO
Ibis Otel Samara	Samstroykom Ltd.	Kıyıkışlacık arsası	Gökliman
Söğütlüçeşme Projesi (*)	Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş	Yalıkavak Projesi (**)	Akfen GYO
Eraysan Fabrika Binası ve Arsası (***)	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve Tic.A.Ş.		

(*) %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 in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Buna göre 30 Haziran 2023 mali tablolarında özkaynak değerleme yöntemiyle muhasebeleşen Fıratcan İnşaat değerleri, bu satın alma neticesinde bağlı ortaklık haline gelmiş ve bundan sonraki dönemlerde tam konsolidasyona tabi olmuştur. 01.08.2023 tarihinde Fıratcan İnşaat'ın Akfen GYO ile tüm aktif ve pasifleriyle, bir kül halinde birleşmesi amacıyla SPK'ya başvurulmuştur.

(**) Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup arsa üzerinde satışı planlanan villa projesinin inşaatına başlamıştır.

(***)Akfen Karaköy Fabrika binası ve arsasını, içerisinde faaliyet gösteren Eraysan şirketine kiralamıştır. Fabrika binası ve arsasından yukarıda belirtilen toplam devir bedelinin %10'u oranında yıllık 314 bin Avro karşılığı TL tutarında kira elde edilecek olup Satıcı'nın 3.140.651,59 Euro bedelle 26.07.2023 tarihinden itibaren 5 yıl boyunca, kira ödemelerinde ve diğer şartlarda temerrüt oluşmadıkça geri alım hakkı mevcuttur.

Edinilmesi (Edinilmiş) Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:
İhraççının bağlı ortaklığı Akfen Karaköy, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan 7.027 m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı alan üzerinde bulunan fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları'na aittir) 05.05.2023 tarihinde şufa hakkı satın alınmış olup 26.7.2023 tarihinde gayrimenkulün Akfen Karaköy'e devri yapılarak işlem tamamlanmıştır. Akfen Karaköy Fabrika binası ve arsasını, içerisinde faaliyet gösteren Eraysan şirketine kiralamıştır. Fabrika binası ve arsasından yukarıda belirtilen toplam devir bedelinin %10'u oranında yıllık 314 bin Avro karşılığı TL tutarında kira elde edilecek olup Satıcı'nın 3.140.651,59 Euro bedelle 26.07.2023 tarihinden itibaren 5 yıl boyunca, kira ödemelerinde ve diğer şartlarda temerrüt oluşmadıkça geri alım hakkı mevcuttur.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Akfen GYO'ya ait tüm varlıklara ilişkin 17.07.2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne göre raporlar hazırlanmaktadır. Yapılan incelemeler sonucunda, çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülerek, söz konusu projelere ilgili Valiliklerce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesi verilmektedir.
Söz konusu belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Açıklama	Tarih	Karar Numarası
İstanbul, Zeytinburnu Ibıs/Novotel	02.07.2003	287
Eskişehir Ibıs Otel	15.08.2006	103
Trabzon Novotel	29.12.2006	1146
Kayseri Ibis/Novotel	22.10.2007	312
Gaziantep Ibis/Novotel	27.02.2009	669
Bursa Ibis Otel	24.03.2009	187
Kıbrıs Merit Park Otel	16.12.2003	ÇK 30-2003
İstanbul, Esenyurt Ibis Otel	13.08.2010	2010/04-88-2101
Adana Ibis Otel	27.10.2010	564
Tuzla Ibis Otel	09.01.2014	71280893 220-02 E-201424
Ankara Airport Ibis Otel	21.12.2012	1108
İzmir, Alsancak Ibis Otel	23.02.2021	935

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

İhraççının sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde bulunan ipoteklere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Merit Park Otel – KKTC Girne	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	15.11.2015	42.000.000 Avro
Merit Park Otel – KKTC Girne	2. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	16.11.2015	21.000.000 Avro
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	1. derece 0. Sıra / 2. derece 3. Sıra / 3. derece 1. Sıra / 2. derece 2. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	07.09.2016	5.000.000 Avro
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	3. derece 2. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	09.09.2016	20.000.000 TL
Ibis Otel Moskova	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	01.10.2015	23.362.724 Avro
Novotel Trabzon	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel Bursa	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel Tuzla	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel Ankara Airport	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel Esenyurt	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel Adana	1. derece 0. Sıra / 2. derece 2. Sıra / 3. derece 0. Sıra / 2. derece 1. Sıra İpotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	28.01.2015	173.052.185 Avro
Ibis Otel Yaroslavl	1. derece ipotek	Credit Europe Bank N.V.	Proje Kredisi	21.09.2015	7.331.271 Avro
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 Düşüklüğü 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	244.503.511	71.082.257
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	Şubat 2016	2.643.240.000	27.06.2023 -ÖZEL 2023-567	361.591.079	120.998.008
Kıyıkışlacık Arsası (*)	Aralık 2022	1.100.000.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-733	-	-
Bodrum Loft Otel	Temmuz 2020	1.073.300.000	27.06.2023- ÖZEL 2023-560	128.810.420	29.978.282
Ibis Otel Moskova	Temmuz 2015	746.436.151	06.07.2023-01/06/23 - SA	157.747.314	16.654.258
Novotel Trabzon	Ekim 2008	686.680.000	27.06.2023- ÖZEL 2023-551	116.823.008	14.679.448
Ibis Otel Tuzla	Nisan 2017	568.570.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-559	15.060.777	22.279.459
Ibis Otel Kaliningrad	Ağustos 2013	490.014.538	06.07.2023-01/06/23-KLI	69.266.914	26.143.315
Ibis Otel Yaroslavl	Eylül 2011	379.393.040	06.07.2023 - 01/06/23-YOI	41.617.231	15.380.758
Ibis Otel Alsancak İzmir	Haziran 2013	347.280.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-557	47.088.419	12.236.842
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	Ocak 2010	324.190.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-552	32.961.295	11.152.214
Ibis Otel Adana	Eylül 2012	323.350.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-555	43.929.622	5.505.997
Ibis Otel Esenyurt	Ocak 2013	307.860.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-556	52.791.893	11.164.246
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	Mart 2010	304.630.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-553	38.608.084	7.509.337
Ibis Otel Samara	Mart 2012	288.984.733	06.07.2023 - 01/06/23-SSK	13.987.714	6.241.298
Ibis Otel Ankara Airport	Eylül 2014	221.570.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-558	53.346.121	3.450.657
Ibis Otel Bursa	Kasım 2010	220.160.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-554	30.488.754	1.018.970
Samara Ofis	Mart 2012	112.133.705	06.07.2023 - 01/06/23-VSK	-4.664.691	6.392.026
Ibis Otel Eskişehir	Nisan 2007	32.100.000	27.06.2023 - ÖZEL 2023-550	7.340.341	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	126.813.726 & 72.667.777	36.462.482
Merit Park Otel – KKTC Girne (*)	Nisan 2007	-	27.06.2023 -ÖZEL 2023-566_KIBRIS	583.942.524	79.638.881
Söğütlüçeşme Projesi (**)	Mart 2021	1.227.003.020	27.06.2023 -ÖZEL 2023-565_S.ÇEŞME	-	-

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

(*) 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. Şirket Yönetim Kurulu, söz konusu satın alım sonrası %100 bağlı ortaklığı haline gelen Fıratcan İnşaat ile tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirket tarafından devir alınması suretiyle Şirket bünyesinde TTK ve SPK'nın ilgili hükümleri kapsamında, kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümleri dahilinde birleşmesi amacıyla SPK'ya başvurulmuştur. Satın alınan 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 ise 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*	*237.392.730*
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	-	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 getirilecek, sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde 70.000.000 USD+değişken hisse bedeli ile alıcıya devredilecektir.

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	-	-
Bodrum Loft (**)	1.073.300.000	760.380.000	504.060.000	-
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	96.031.380
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 (***)	-	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 Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. ("Gökliman")'nin %100 hissesini Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan ("Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu") 477.000.000 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup

aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevkii'nde toplam 83.625 m²'lik arsa mevcuttur.

(**) SPK'nın 04.02.2021 sayılı toplantısında aldığı karar çerçevesinde İhraççının 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'ye artırılmasına, sermaye artışında çıkarılacak yeni payların tahsisli sermaye artırımı kapsamında mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, tahsisli satış yöntemi ile Hamdi Akın'a tahsis edilmesine, söz konusu payların BİAŞ'ın Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenen 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden ihraç edilmesine, buna göre 450.000.002,48 TL ihraç tutarı için, 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım işlemi 09.02.2021 tarihinde tamamlanmış olup, Şirket sermayesi, emisyon primli olarak 243.066.196 TL'den 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır.

Bu sermaye artışından elde edilen fon ile;
Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda'nın paylarının tamamı, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerleme raporunda belirlenen 265.067.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı'dan ve KYK'ya 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı Isparta ve Kütahya'da iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları'nın paylarının tamamı ise Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerleme raporunda belirlenen 242.382.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat'tan satın 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**
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**
31.12.2022	**-**	**-**	**-**	**0**
31.12.2021	**-**	**-**	**-**	**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 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**

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 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 geliştirmeyi planladığı 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 olup 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 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 tahvilin paya dönüştürme ya da borcun geri ödenmesinin kararına ilişkin hak Akfen GYO'ya aittir. Şirket, 25 Aralık 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı söz konusu tahvil borcunun sermaye artım yöntemi ile pay olarak ödenmesine karar verilmiştir. 7 Ocak 2021 tarihli SPK onayı ile birlikte 12 Ocak 2021 tarihinde faizli bakiyesi ile 238,6 milyon TL olan tahvilin itfası ile 4,04 TL'lik dönüşüm fiyatından 59.066.196 TL'lik sermaye artışı işlemi gerçekleştirilmiştir.

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 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 tablolar 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**

İhraççının uzun vadeli diğer borçlarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tablolar 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.

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 getirilecek, sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde 70.000.000 USD+Değişken hisse bedeli ile alıcıya devredilecektir. 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.Haz.23**	**30.Haz.23**	**30.Haz.23**
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. Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilecek, sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde 70.000.000 USD+Değişken hisse bedeli ile alıcıya devredilecektir. Söz konusu işlem nedeniyle oluşan karşılık tutarına ilişkin 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 daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla sermayenin 1,3 milyar TL'ye artırılmasına bağlı olarak 2020 yılına göre %506,3 artışla 4,4 milyar TL'ye yükselmiş olup, 2022 yılında artan karlılık, geçmiş yıl karlarındaki ve yabancı para çevrim farklarındaki artış neticesinde 2021 yılına göre %80,4 artışla 7,9 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 dönemi itibarıyla ise artan karlılık, geçmiş yıl karlarındaki 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	196	90	97	57
Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	11157	6982	7	50
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	819	293	419	780

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 likidite oranıyla aynı doğrultuda 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
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
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**	**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 /(zararlarından) paylar	80.545.033	-1.669.626	174.782.255	-2.194.688	0
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 şirketine, 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 S.A.'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 Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan, %7'si ise Bodrum Loft'un işletmesi olan Akfen Turizm'den elde edilmektedir (31 Aralık 2022: Accor S.A.: %68, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %15, KYK: %7, Akfen Turizm: %6, 30 Haziran 2022: Accor S.A.: %63, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %21, KYK: %9, Akfen Turizm: %2, 31 Aralık 2021: Accor S.A.: %51, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %20, KYK: %14, Akfen Turizm : %11, 31 Aralık 2020: Accor S.A.: %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 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 Part 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 1,7 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 204,4 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**
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	**349.354.962**	**78.260.505**	**64.227.575**	**0**	**491.843.042**
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 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 %63'e (2022 yılı; %68,2, 2022 yılı 2. çeyrek; %63,2; 2021 yılı; %56,2 ve 2020 yılı; %33), ortalama oda fiyatı 63,8 Avro'ya (2022 yılı; 52,8 Avro; 2022 yılı 2. çeyrek; 41,3 Avro, 2021 yılı; 31 Avro ve 2020 yılı; 29,6 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 %167,1 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 şirketine, yurtlar ise Kredi Yurtlar Kurumu'na kiraya verilmiştir. Bunun yanı sıra yine İhraççının portfyönde bulunan KKTC'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 S.A.'dan, %15'i KKTC'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited şirketinden, %7'si Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan, %7'si ise Bodrum Loft'un işletmesi olan Akfen Turizm'den elde edilmektedir (31 Aralık 2022: Accor S.A.: %68, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %15, KYK: %7, Akfen Turizm: %6, 30 Haziran 2022: Accor S.A.: %63, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %21, KYK: %9, Akfen Turizm: %2, 31 Aralık 2021: Accor S.A.: %51, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %20, KYK: %14, Akfen Turizm : %11, 31 Aralık 2020: Accor S.A.: %44, Voyager Kıbrıs Limited: %42, Bulvar Loft: %5; KYK ve Akfen Turizm: Yoktur).

Ayrıca İhraççı Bulvar Loft projesi satışlarından 2021 yılında 1,3milyon 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.

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, 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

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Borçluluk Durumu (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Kısa vadeli yükümlülükler	**1.361.661.605**	**308.415.823**	**196.541.836**	**527.514.361**
Garantili	0	0	0	0
Teminatlı	397.153.725	254.351.640	156.261.593	219.198.912
Garantisiz/Teminatsız	964.507.880	54.064.183	40.280.243	308.315.449
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**5.037.848.694**	**4.226.083.744**	**2.313.541.840**	**1.658.495.276**
Garantili	0	0	0	0
Teminatlı	3.152.677.151	2.426.145.123	1.764.148.918	1.408.484.738
Garantisiz/Teminatsız	1.885.171.543	1.799.938.621	549.392.922	250.010.538
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**6.399.510.299**	**4.534.499.567**	**2.510.083.676**	**2.186.009.637**
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**
Çıkarılmış sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	184.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	103.587.424	4.147	4.147	9.996.116
Diğer Yedekler	8.816.933.736	6.440.306.731	2.993.278.731	500.126.213
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**	**2.662.935.747**	**2.903.964.639**
Net Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**	**Tutar (TL)**	**Tutar (TL)**	**Tutar (TL)**
A. Nakit	**94.507**	**94.507**	**94.507**	**94.507**
B. Nakit Benzerleri (*)	**149.311.211**	**134.942.644**	**78.947.641**	**62.366.793**
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	**0**	**0**	**0**	**0**
D. Likidite (A+B+C)	**149.405.718**	**135.037.151**	**79.042.148**	**62.461.300**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	**0**	**0**	**0**	**0**
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	**0**	**0**	**0**	**0**
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	**397.153.725**	**254.351.640**	**156.261.593**	**219.198.912**
H. Bonolar	**0**	**0**	**0**	**0**
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**397.153.725**	**254.351.640**	**156.261.593**	**219.198.912**
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**247.748.007**	**119.314.489**	**77.219.445**	**156.737.612**

K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	**3.152.677.151**	**2.426.145.123**	**1.764.148.918**	**1.408.484.738**
L. Tahviller	**0**	**0**	**0**	**0**
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	**0**	**0**	**0**	**0**
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**3.152.677.151**	**2.426.145.123**	**1.764.148.918**	**1.408.484.738**
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**3.400.425.158**	**2.545.459.612**	**1.841.368.363**	**1.565.222.350**

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

11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in temel likidite kaynakları, bağlı ortaklıklarının faaliyetlerinden elde ettiği gelirler ve kredi sözleşmeleri kapsamında elde ettiği finansmanlardır. Şirket'in geçmişte temel likidite gereksinimleri başlıca yeni yatırımlar, mevcut yatırım harcamaları ve satın alma finansmanı ihtiyaçlarının finanse edilmesine yönelik olmuştur.

Şirket'in nakit ihtiyacı geçmiş uygulamalarına benzer şekilde ağırlıklı olarak stratejik büyüme planlarının, yatırım ve satın alma harcamalarının finanse edilmesine yöneliktir. Şirket, iş ortamının dinamik içeriğinden dolayı, kredi yollarının hazır tutulması yoluyla fonlamada esnekliği amaçlamıştır. Şirket'in banka kredileri mali açıdan kuvvetli muhtelif yurt içi ve yurt dışı finansal kuruluşlar tarafından sağlanmaktadır.

Şirket, kendi ortağı olan Akfen International'den 14.09.2022 tarihinde Yalıkavak projesi için 14.800.000 milyon USD (3 yıl vadeli yıllık %5,05 faizli), Kıyıkışlacık arsasına sahip olan Gökliman Şirketinin %100 hisselerini almak amacıyla 29.12.2022 de 25.53 milyon USD (5 yıl vadeli yıllık %1,5 faizli) borç kullanmıştır.

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat ise 01.11.2021 tarihinde 5 yıl vadeli %7 faizli 25 milyon usd kredi ve 2.6.2023 ve 8.6.2023 tarihlerinde toplam 120 milyon TL +KDV tutarında 3 yıl vadeli leasing kullanmıştır.

Şirketin ödenmiş sermayesi, aynı yıl içinde 4 kez sermaye artışı yapılarak 2021 yılı içerisinde 184milyon TL'den 1.300 milyon TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in bu sermaye artırımları ile elde ettiği fon tutarı, 1.244 milyon TL'dir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Nakit Akış Tablosu (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	**194.446.561**	**149.541.285**	**806.226.371**	**82.134.849**	**83.989.675**
Dönem karı/(zararı)	**2.519.652.721**	**1.281.445.234**	**3.132.398.698**	**2.112.140.155**	**-240.295.731**
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	-2.230.081.680	-1.089.265.023	-2.638.005.268	-1.967.202.148	281.560.023
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	-95.793.419	-48.593.554	309.334.601	-58.899.921	49.940.927
B. Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen nakit akışları	**-17.515.759**	**-954.915**	**-479.471.074**	**-507.716.715**	**-2.110.957**
C. Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen nakit akışları	**-199.995.852**	**-146.784.919**	**-282.640.916**	**451.809.431**	**-97.583.233**

Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış	**-23.065.050**	**1.801.451**	**44.114.381**	**26.227.565**	**-15.704.515**
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	**55.928.215**	**5.628.814**	**10.638.402**	**25.677.238**	**0**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış	**32.863.165**	**7.430.265**	**54.752.783**	**51.904.803**	**-15.704.515**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	116.545.411	61.792.628	61.792.628	9.887.825	25.592.340
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**149.408.576**	**69.222.893**	**116.545.411**	**61.792.628**	**9.887.825**

2020 yılında Şirket büyük ölçüde işletme faaliyetlerinden sağladığı nakit akımlarının yatırım faaliyetlerinde ve finansman geri ödemelerinde kullanırken, 2021 yılında işletme faaliyetlerinden ve 2021 yapılan sermaye artışından elde ettiği nakit akımlarını, Masanda, Isparta Yurt Yatırımları ve Fıratcan İnşaat için yaptığı pay alım işlemlerinin finansmanı için finansman faaliyetlerinde kullanmıştır. 2022 yılında işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımları finansman geri ödemelerinde ve Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş.'nin hisse alımı nedeniyle yatırım faaliyetlerinde kullanılmıştır. 30.06.2023 ve 30.06.2022 dönemlerinde de ise Şirket büyük ölçüde işletme faaliyetlerinden sağladığı nakit akımlarını yatırım faaliyetlerinde ve finansman geri ödemelerinde kullanmıştır. 30.06.2023 döneminde dönem sonu nakit ve nakit benzerleri 149,4 milyon TL'ye yükselmiştir (30.06.2022: 69,2 milyon TL, 2022: 116,5 milyon TL, 2021: 61,8 milyon TL, 2020: 9,9 milyon TL).

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket, sermaye yönetimini net borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (konsolide finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye konsolide finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

	30.06.2023	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Toplam finansal yükümlülük (*)	3.549.830.876	2.680.496.763	1.920.410.511	1.865.076.380
Eksi: nakit ve nakit benzerleri (**)	149.405.718	135.015.669	79.007.596	62.410.680
Net borç	3.400.425.158	2.545.481.094	1.841.402.915	1.802.665.700
Özkaynaklar	10.220.521.160	7.740.310.878	4.293.282.878	694.122.329
Net Finansal Borç / Özkaynaklar Toplamı	**33%**	**33%**	**43%**	**260%**

(*) Net borç hesaplamasında, finansallarda, TFRS 16 standartı gereği Finansal Borçlarda gösterilen 'Kiralama İşlemlerinden Borçlar' kalemi düşülerek gösterilmiştir

(**) Nakit ve nakit benzerlerinin içerisinde kısa ve uzun vadeli yatırımlarda bulunmaktadır.

Şirketin Net Borçlanma/Özkaynak Toplamı oranı 2020 yılında %260, 2021 yılında %43, 2022 yılında %33 ve 30.06.2023 de biten ilk altı aylık dönemde %33 olarak gerçekleşmiştir.

11.4. 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**

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirketin CEB nezdinde 2015 yılında yapılan proje finansmanında ve 2021 yılında yapılan refinansmanda imzalanan kredi sözleşmelerinde Şirketin elde ettiği gelirlerin öncelikle operasyonel, yasal ve finansal borçlarının ödenmesinde kullanılmasına, bunlardan sonra fon fazlası elde edildiği takdirde Şirketin serbest kullanımına bırakılması ile ilgili hükümler mevcuttur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının yönetim kurulu kararları kapsamında devam eden 2 proje mevcut olup bunlardan;

Fıratcan İnşaat bünyesinde devam eden Söğütlüçeşme Projesi'nin 2024 yılı ilk çeyreğinde tamamlanması için gereken fon kaynağının 4 milyon Avro'luk kısmı Şirket'in kira gelirlerinden üreteceği gelir fazlasından ve 8 milyon Avro'luk kısmı bedelli sermaye artışından elde edilecek gelirden karşılanması,

Yalıkavak projesi için yapılacak toplam harcamanın 2023 yılında yapılacak kısmı Şirketin mevcut gelir fazlasından, 2024 yılına tekabül edecek 20 milyon Avro'luk kısmın ise bedelli sermaye artışından elde edilecek fondan karşılanması öngörülmektedir.

Ayrıca henüz yönetim kurulu kararına bağlanmamış olmakla birlikte bedelli sermaye artışından elde edilecek fonun 20 milyon Avro'luk kısmı ile Muğla Kıyıkışlacık'taki arsa üzerine yapımı planlanan turizm tesisleri ile Şirketin Accor tarafından işletilmekte olan otellerinin bulunduğu arsalar başta olmak üzere turizm yatırımların kullanılması planlanmaktadır.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. 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.

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

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

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

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Rapor hazırlanmamıştır.

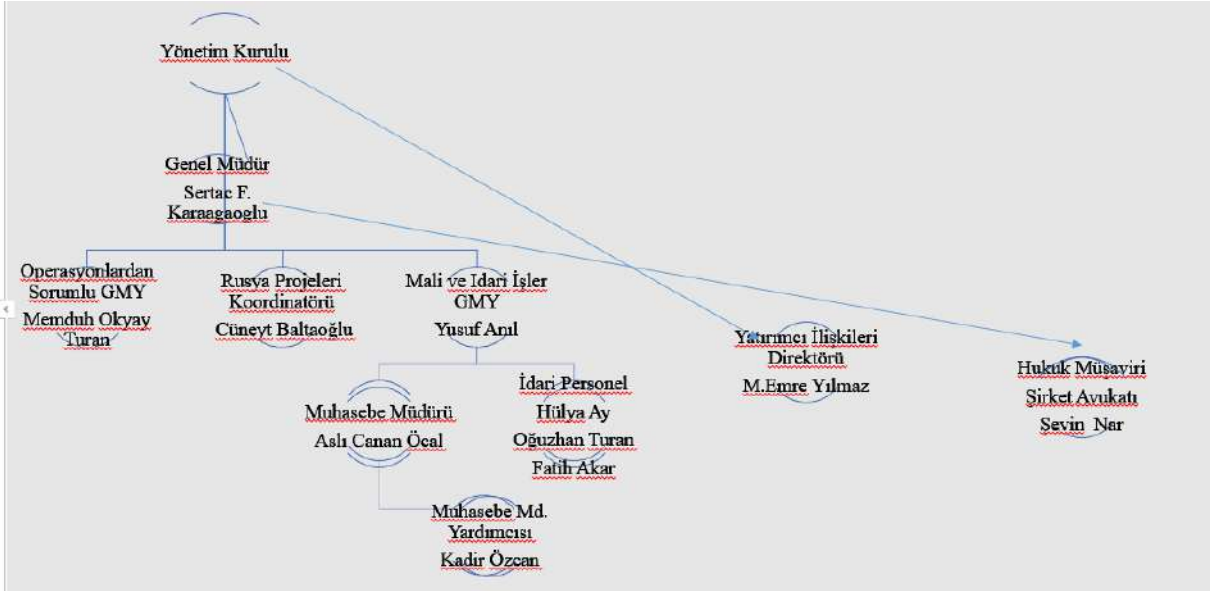
14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

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

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. 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/9 Ay	397.127.739	30,55
Pelin Akın Özalp	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 Yıl/9 Ay	0,00	0,00
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	154.860,86	0,00
İrfan Erciyas	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	163.021,30	0,00
Sıla Cılız İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	135.678,210	0,00
Gündoğan Durak	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	0,00	0,00
Mehmet Bahattin Yücel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	0,00	0,00
Aziz Ahmet Kacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	0,00	0,00
Oğuz Satıcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 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 15.4 numaralı bölümünde yer almaktadır.

15.2.2. 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

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

15.2.4. 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.

15.3. 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 A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin pay ve tahvil ihracı işlemlerinde yer almıştır. Şirket ve holding yapılanmaları ile ilgili çalışmıştır.

Sıla Cılız İnanç, Akfen Holding A.Ş. 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 GYF 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 A.Ş.'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.

15.4. 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
	Akfen International Holding B.V.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	146.275.244,02 (Avro)	100
	Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Altyapı Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	500.000	0,004
	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Karaköy Gayrimenkul	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00

	Yatırımları ve İnşaat A.Ş.				
	Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı / Ortak	Devam Ediyor	15.185.150	50,00
	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	Acacia Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
Pelin Akın Özalp	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi / Ortak	Devam Ediyor	428.651.679	47,10
	Akfen International Holding B.V.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	-	-
	Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Altyapı Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Ortak	Devam Etmiyor	1.160.000	50,00
	Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Hastane Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	13.093.113	1,28

	Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Merter Gayrimenkul Turizm ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akınısı Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Ayrı Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Biz Madencilik A.Ş. (önceki unvan: BISS Savunma Sanayi A.Ş.)	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Eskişehir Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Şehir Hastaneleri İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Tekirdağ Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Travelex Döviz Ticaret Yetkili Müessese A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ([2])	Devam Ediyor	0	0,00
	Travelex Ankara Döviz Ticareti Yetkili Müessese A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Akfen Enerji Gaz Santrali Yatırımları ve Ticaret A.Ş.'yi temsilen)	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Uluslararası Enerji Faaliyetleri ve Ticaret A.Ş.	Ortak	Devam Ediyor	200	50,00
	Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00

	İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (YK Üyesi Akfen Hastane Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.'yi temsilen)	Devam Ediyor	0	0,00
	Marmara Deniz Otobüsleri Yatırım ve İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (YK Üyesi Akfen Güneş Enerjisi Yatırım ve İşletme A.Ş.'yi temsilen)	Devam Ediyor	0	0,00
	Supermassive Organizasyon Ticaret A.Ş.	Ortak	Devam Ediyor	4.607	2,78
Selim Akın	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	154.860,86	0,01
	Akfen Altyapı Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı / Ortak	Devam Etmiyor	1.160.000	50,00
	Akfen Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili – Genel Müdür	Devam Ediyor	428.651.679	47,10
	Akfen International Holding B.V.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Enerji Gaz Santrali Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Adana İpekyolu Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Ağustos Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00

	Akfen Hastane Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Güneş Enerjisi Yatırım ve İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Merter Gayrimenkul Turizm ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Rüzgar Enerjisi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	717	0,00
	Akfen Uluslararası Enerji Faaliyetleri ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Ortak	Devam Ediyor	200	50,00
	Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	13.089.485	1,28
	Akınısı Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	4	0,00
	Aralık Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Ayrı Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Biz Madencilik A.Ş. (önceki unvan: BISS Savunma Sanayi A.Ş.)	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Eskişehir Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Akfen Enerji Gaz Santrali Yatırımları ve Ticaret A.Ş.'yi temsilen)	Devam Ediyor	0	0,00
	Marmara Deniz Otobüsleri Yatırım ve İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Akfen Hastane	Devam Ediyor	0	0,00

		Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.'yi temsilen)			
	Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	Tekirdağ Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Zeki Grup İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Ayna Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Bahçe Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Bahçeli Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Batıkent Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Beysukent Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	BT Bordo Elektrik Üretim Dağıtım Pazarlama San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Cihangir Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Çekirdek Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Dalga Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Derbent Enerji Üretim Pazarlama İthalat Ve İhracat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Devir Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Düzey Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Elen Enerji Üretimi Sanayi Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Farez Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Gökada Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Günova Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Haziran Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Hazine Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00

	H.H.K Enerji Elektrik Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Isıder				
	İmbat Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	İota Güneş Enerjisi Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Jüpiter Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Kanat Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Kasım Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Mayıs Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Temmuz Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Ocak Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Şubat Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Kızılay Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Komsun Enerji Tarım Hayvancılık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Korda Enerji Üretim Pazarlama İthalat Ve İhracat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Kovancı Enerji Üretim Pazarlama İthalat Ve İhracat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Kurtal Elektrik Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	Me-Se Enerji Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	MT Doğal Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Murel Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Neptün Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Omicron Güneş Enerjisi Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Plüton Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Pruva Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	PSİ Güneş Enerjisi Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00

	Radon Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Solentegre Enerji Yatırımları Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Uranüs Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Yaysun Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Yeni Doruk Enerji Elektrik Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Yeşildere Elektrik Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Yeşilvadi Elektrik Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Zengen Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Zincir Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
İrfan Erciyas	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	163.021,30	0,00
	Akfen Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi / Murahhas Aza	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Altyapı Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Enerji Gaz Santrali Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Adana İpekyolu Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Ağustos Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Güneş Enerjisi Yatırım ve İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Acacia Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0

	Akfen Merter Gayrimenkul Turizm ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Hastane Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Rüzgar Enerjisi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Uluslararası Enerji Faaliyetleri ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Aralık Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Akınısı Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Biz Madencilik A.Ş. (önceki unvan: BISS Savunma Sanayi A.Ş.)	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Eskişehir Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Haziran Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (YK Üyesi Akfen Güneş Enerjisi Yatırım ve İşletme A.Ş.'yi temsilen)	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Güllük Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Kasım Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00

	Mayıs Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Temmuz Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Ocak Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Şubat Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
	Zeki Grup İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00
Sıla Cılız İnanç	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	135.678,210	0,00
	Akfen Altyapı Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Enerji Gaz Santrali Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Adana İpekyolu Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0
	Akfen Hastane Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Ağustos Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Güneş Enerjisi Yatırım ve İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Merter Gayrimenkul Turizm ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0,00

	Akfen Rüzgar Enerjisi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akfen Uluslararası Enerji Faaliyetleri ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Akınısı Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Aralık Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Ayrı Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Biz Madencilik A.Ş. (önceki unvan: BISS Savunma Sanayi A.Ş.)	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ([5])	Devam Etmiyor	0	0,00
	Eskişehir Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Haziran Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Kasım Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Mayıs Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Temmuz Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Ocak Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Şubat Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Tekirdağ Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00

	Zeki Grup İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
Gündoğan Durak	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Acacia Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Ediyor	0	0,00
	Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	İDO İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	0	0,00
Mehmet Bahattin Yücel	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
Aziz Ahmet Kacar	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
Oğuz Satıcı	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
	Bodrum Yolcu Limanı İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	0	0,00
	Global Biyokütle Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	0	0,00
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	0	0,00
	Maxi Maksimum Taşımacılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	0	0,00
	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	0	0,00
	Straton Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	0	0,00
	Sarsılmaz Kurşunlu Cam Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	0	0,00
	Self Servis ve Otomasyon Teknelohileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	0	0,00
Sertac Fuad Karaağaoğlu	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı üye değil, temsil yetkisi bulunmamaktadır)	Devam Ediyor	0	0,00
Memduh Okyay Turan	Cennetkaya Sportif ve Turistik Tesisler	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00

	Sanayi ve Ticaret A.Ş.	(YK Üyesi Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'yi temsilen)			
Hamdi Akın	TAV Havalimanları Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Biz Madencilik A.Ş. (önceki unvan: BISS Savunma Sanayi A.Ş.)	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Termik Enerjisi Yatırımları A.Ş.	Ortak	Devam Etmiyor	0	0,00
	IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği A.Ş.	Ortak	Devam Etmiyor	0	0,00
Selim Akın	Şehir Hastaneleri İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Enerji Dağıtım ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Termik Enerjisi Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
İrfan Erciyas	Tav Tepe Akfen Yatırım İnşaat ve İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Tav Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Enerji Dağıtım ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Termik Enerjisi Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
Sıla Cılız İnanç	Akfen Enerji Dağıtım ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Akfen Termik Enerjisi Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
	Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Şehir Hastaneleri İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:
Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:
Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (#AKFGY) pay piyasasında 27.05.2022, 30.05.2022 ve 31.05.2022 tarihlerinde gerçekleştirilen pay satış işlemlerine ilişkin yaptığı inceleme sonucunda Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Hamdi Akın'a, 28.02.2022 tarihli olağan genel kurul toplantısında kabul edilen geri alım programının yürürlükte olduğu dönemde Borsa'da şirket paylarının satışının yapılması nedeniyle 69 bin 783 TL idari para cezası uyguladı.
Ayrıca SPK Hamdi Akın'a, şirket paylarının borsada satışına ilişkin pay satış bilgi formu düzenlenip kurulca onaylı pay satış bilgi formu kamuya açıklanmadan şirket sermayesinin %10'unu aşan tutarda pay satışı yapılması nedeniyle de 1 milyon 746 bin 185 TL olmak üzere toplamda 1 milyon 815 bin 968 TL idari para cezası uygulamıştır.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:
Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:
Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:
Yönetim kurulu üyelerinin İhraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları veya diğer görevleri arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Söz konusu kişilerin görevlerine seçilmelerinde etkili olan anlaşma yoktur. Aynı zamanda bu kişiler İhraççının sermaye piyasası araçlarını satma konusunda herhangi bir sınırlamaya tabi değildir. Bununla birlikte, işbu izahnamede yer alan finansal tablo dönemlerine ilişkin genel kurul kararlarında Türk Ticaret Kanunu'nun 395

ve 396.maddeleri kapsamında, diğerleri yanında, yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerinin Şirket ve bağlı ortaklıklar ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri bizzat veya başkaları adına yapabilmeleri ve rekabet edebilmeleri, bu nevi işleri yapan başka şirketlere ortak olabilmeleri hususunda yetki verilmiştir.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:
Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:
26.01.2021 tarih ve 2021/4 sayılı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca SPK'ya yapmış olunan başvuru ve SPK'nın 04.02.2021 tarih ve 2021/6 sayılı bülteninde onaylandığı belirtilen sermaye artış işlemiyle İhraççı'nın 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesi, 344.646.332 TL'ye artırılmış ve çıkarılan yeni paylar tahsisli sermaye artırımı kapsamında mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, tahsisli satış yöntemi ile Hamdi Akın'a tahsis edilmiştir. Hamdi Akın'ın satın aldığı 101.580.136 TL nominal değerli pay ve sermaye artırım işlemi sonrasında Hamdi Akın tarafından satılan payları satın alan yatırımcıların bu işleme konu olan payları (397.015 adet pay) yukarıda belirtilen tarihten itibaren 1 yıl süreyle Borsa'da satmasının kısıtlanmasına karar verilmiştir. Söz konusu kısıtlamanın süresi dolmuştur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:
İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerine ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatler finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıdaki gibi oluşmuştur.

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerine ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatler finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Yönetim Kurulu Üyeleri	314.186	204.227	454.200	330.344	246.850
Üst Düzey Yöneticiler	7.361.538	5.246.408	9.351.505	5.313.944	3.543.814
Toplam	**7.675.724**	**5.450.636**	**9.805.705**	**5.644.289**	**3.790.664**

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

İhraççının yönetim kurulu üyelerine ayrılan kıdem tazminatı karşılığı bulunmamakta olup, üst düzey yöneticilerine ayrılan kıdem tazminatı karşılıkları finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Kıdem Tazminat Karşılıkları (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Üst Düzey Yöneticiler	130.833	181.721	40.714	25.427
Toplam	**130.833**	**181.721**	**40.714**	**25.427**

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	**Görevi**	**Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler**	**Görev Süresi / Kalan Görev Süresi**	**Sermaye Payı**	
				(TL)	**(%)**
Hamdi Akın	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl/9 Ay	397.127.739,26	30,55
Pelin Akın Özalp	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 Yıl/9 Ay	0,00	0,00
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	154.860,86,00	0,01
İrfan Erciyas	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	163.021,30	0,01
Sıla Cılız İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	135.678,21	0,01
Gündoğan Durak	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	0,00	0,00
Mehmet Bahattin Yücel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	0,00	0,00
Aziz Ahmet Kacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	0,00	0,00
Oğuz Satıcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/9 Ay	0,00	0,00
Sertac Fuad Karaağaoğlu	Genel Müdür	Genel Müdür	11 Ay	0,00	0,00
Yusuf Anıl	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	11 Ay	0,00	0,00

		Muhasebe Müdürü			
Memduh Okyay Turan	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	11 Ay	0,00	0,00

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

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Son finansal tablo dönemi itibarıyla İhraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödeme, sağlanacak fayda bulunmamaktadır.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları: Emre Yılmaz

İhraççı, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı yerine getirmesi amacıyla, SPK'nın yürürlükteki mevzuatına uygun olarak, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitelerini oluşturmuştur.

Denetim Komitesi:

Denetim Komitesi; İhraççı muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini ile her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Komite üyeliğine; görevlerinin gerektirdiği niteliklere sahip olan ve icra fonksiyonu olmayan bağımsız yönetim kurulu üyeleri seçilmişlerdir.

İsim	**Görevi**	**Bağımsızlık Durumu**
Aziz Ahmet Kacar	Başkan	Bağımsız
Oğuz Satıcı	Üye	Bağımsız
Mehmet Bahattin Yücel	Üye	Bağımsız

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Kurumsal Yönetim Komitesi, İhraççının kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi ile kariyer planlaması, yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle yönetim kuruluna destek vermektedir. Komite, İhraççının performansını artırıcı yönetim uygulamalarının hayata geçirilmesinde, İhraççının oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirilmesi, değerlendirilmesi ve önerilerde bulunulması faaliyetlerine katılacaktır.

İsim	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Mehmet Bahattin Yücel	Başkan	Bağımsız
Pelin Akın Özalp	Üye	Bağımsız Değil
Gündoğan Durak	Üye	Bağımsız Değil
Mustafa Emre Yılmaz	Üye	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Aday gösterme komitesi ve ücret komitesinin görevlerinin kurumsal yönetim komistesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

İsim	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Oğuz Satıcı	Başkan	Bağımsız
Selim Akın	Üye	Bağımsız Değil
İrfan Erciyas	Üye	Bağımsız Değil

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

İhraççı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde belirlenen gruplardan 1. grupta bulunmaktadır. Aynı tebliğ çerçevesinde gerekli Esas Sözleşme değişikliklerini, Yönetim Kurulu yapılanmasını ve Komitelerin oluşturulmasını gerçekleştirmiştir.

Ayrıca 2022 Yılı içinde sürdürülebilirlik çalışma grubu kurulmuş ve Yönetim Kurulu kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesine bağlanmıştır. Grubun çalışmaları tablo halinde 2022 yıl sonu faaliyet raporunda yer almış, SUCSR LTD. Şirketi ile kapsamlı bir rapor hazırlanmıştır. Rapor 2022 yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.

İhraççının 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 dönemlerine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Beyanı ile 31.12.2021 ve 31.12.2022 dönemleri için Sürdürülebilirlik Raporları hazırlanmış olup www.akfengyo.com.tr ve www.kap.org.tr'de ilgili raporlar yer almaktadır.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Pay sahipleri ile ilişkiler birimi, pay sahiplerinin haklarının kullanılması konusunda faaliyet gösteren, yönetim kuruluna raporlama yapan ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlayan birimdir. Birimde çalışan personelin iletişim bilgileri şu şekildedir:

Adı-Soyadı	Unvanı	Öğrenim Durumu	Sahip Olduğu Sermaye Piyasası Lisansları	Adresi	E-posta	Telefon	Faks
Mustafa Emre Yılmaz	Yatırımcı İlişkileri Direktörü	Yüksek Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Lisansı	Şirket Merkezi	eyilmaz@akfengyo.com.tr	0212 371 87 00	0212 279 62 62

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle bağlı ortaklıkları dahil personel sayısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Personel Sayısı	41	36	20	17

Personelin görev tanımlarına ve ülkelere göre dağılımı ise aşağıda gösterilmiştir.

Personel Dağılımı	30.06.2023	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Türkiye	**34**	**82,93**	**29**	**80,56**	**12**	**60,00**	**9**	**52,94**
Üst Düzey Yönetici	3	7,32	3	8,33	3	15,00	3	17,65
Finans	1	2,44	1	2,78	1	5,00	1	5,88
Muhasebe	1	2,44	1	2,78	1	5,00	1	5,88
Hukuk	1	2,44	1	2,78	1	5,00	1	5,88
Teknik ve İdari Personel	28	68,29	23	63,89	6	30,00	3	17,65
Rusya	**6**	**14,63**	**6**	**16,67**	**7**	**35,00**	**7**	**41,18**
Üst Düzey Yönetici	1	2,44	1	2,78	1	5,00	1	5,88
Finans	1	2,44	1	2,78	1	5,00	1	5,88
Muhasebe	1	2,44	1	2,78	2	10,00	2	11,76
Hukuk	1	2,44	1	2,78	1	5,00	1	5,88
Teknik Personel	2	4,88	2	5,56	2	10,00	2	11,76
KKTC	**1**	**2,44**	**1**	**2,78**	**1**	**5,00**	**1**	**5,88**
İdari Personel	1	2,44	1	2,78	1	5,00	1	5,88
Toplam	**41**	**100**	**36**	**100**	**20**	**100**	**17**	**100**

2020 yılında 17, 2021 yılında 20, 2022 yılında 36 olan personel sayısı 30.06.2023 itibarıyla 41'dir.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları: Yoktur. 18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:
Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:
Yoktur.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:
Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
İhraççı				
Ortağın;	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	**11.05.2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı**		**Son Durum ()**	
	(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
Hamdi Akın	397.127.739,26	30,55	397.127.739,26	30,55
Akfen Holding A.Ş.	181.238.584,7	13,94	181.238.584,7	13,94
Akfen International Holding B.V.	142.479.135,91	10,96	142.479.135,91	10,96
Diğer	579.154.540,13	44,55	579.154.540,13	44,55
TOPLAM	**1.300.000.000**	**100,00**	**1.300.000.000**	**100,00**

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Akfen Holding A.Ş.				
Ortağın;	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	**06.06.2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı**		**Son Durum ()**	
	(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
Hamdi Akın	29.902.260	3,29	29.902.260	3,29
Pelin Akın Özalp	428.651.679	47,1	428.651.679	47,1
Selim Akın	428.651.679	47,1	428.651.679	47,1
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.	2.146.871	0,24	2.146.871	0,24
Akfen Holding A.Ş.	20.647.511	3,29	20.647.511	3,29
TOPLAM	**910.000.000**	**100,00**	**910.000.000**	**100,00**

Ortağın;		
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	**Son Durum**	
	(AVRO)	**(%)**
Hamdi Akın	146.275.244,02	100
TOPLAM	**146.275.244,02**	**100,00**

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

İhraççının Esas Sözleşmesi'nin 26. maddesine göre ise İhraççının yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir pay sahibinin 1 oy hakkı bulunmakta olup, İhraççının sermayesinde %5'ten fazla payı olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar farklı oy hakkına sahip değildir.

Bununla birlikte; Esas Sözleşme'nin 14. maddesine göre 9 kişiden oluşan Şirket yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu, ikisi C grubu, ikisi ise D grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. 3.771,983 adet A grubu ve 3.771,983 adet D grubu imtiyazlı payların tamamı, 3.771,983 adet C grubu imtiyazlı payların ise 3.768,212 adedi Hamdi Akın'a aittir. 3,771 adet C grubu imtiyazlı pay ise Akınısı'ya aittir.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyaz Türü (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Esas Sözleşme'nin 14. maddesine göre Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu, ikisi C grubu, ikisi ise D grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. 3.771,983 adet A grubu ve 3.771,983 adet D grubu imtiyazlı payların tamamı, 3.771,983 adet C grubu imtiyazlı payların ise 3.768,212 adedi Hamdi Akın'a aittir. 3,771 Adet C grubu imtiyazlı pay ise Akfen Turizm'e aittir.	1,00	3.771,983	0,00
C	Nama		1,00	3.771,983	0,00
D	Nama		1,00	3.771,983	0,00
B	Hamiline	B grubu pay sahiplerine tanınmış herhangi bir imtiyaz yoktur.	1,00	1.299.988.684,052	100,00
Toplam				**1.300.000.000***	**100,00**

**SPK tarafından onaylanarak tescil edilmiş olan küsuratlı paylar aynen toplandığında toplam sermaye 1.300.000.000,001 olmaktadır. Küsuratların aynen bırakılması/kaldırılması hususunda SPK'nın yönlendirmesine göre işlem yapılacaktır.*

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

İhraççının yönetim hakimiyetine Hamdi Akın sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyetini dolaylı pay sahipliğinden ve imtiyazlı A, C ve D grubu paylara sahip olmasından almaktadır.

İhraççının Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesine göre Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu, ikisi C grubu, ikisi ise D grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak

üzere, genel kurul tarafından seçilir. 3.771,983 adet A grubu ve 3.771,983 adet D grubu imtiyazlı payların tamamı, 3.771,983 adet C grubu imtiyazlı payların ise 3.768,212 adedi Hamdi Akın'a aittir. 3,771 Adet C grubu imtiyazlı pay ise Akfen Turizm'e aittir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre; imtiyazlı payların devrinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabi olduğu belirtilmiştir.

Bununla birlikte İhraççının esas sözleşmesinin "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 17. maddesinde yönetim hakimiyetinin kötüye kullanımının önünde geçilmesi yönünde tedbir alınmış olup, ilgili maddede yer alan hususlar aşağıda verilmiştir.

İhraççının esas sözleşmesinin "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 17. maddesine göre;
Şirket ile aşağıda A bendinde sayılan taraflar arasında, B bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar;

a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar
c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
e) Ortaklığın iştirakleri.

B- Özellik arz eden kararlar

a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
i) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

İhraççının yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemeye yönelik TTK, SPKn. ve ilgili mevzuatlarda yer alan hükümler ve ana sözleşmede yer alan kurumsal yönetim ilkeleri dışında alınmış bir tedbir bulunmamakla birlikte; Şirket payları Borsa'da işlem gören halka açık bir şirket olduğundan, İhraççının halka açık şirketlere özgü denetimlere tabi olmasının ve tüm finansal tablolarının pay sahiplerinin incelemesine açık tutulmasının da kontrol gücünün kötüye kullanımını engelleyici tedbirler arasında olduğu düşünülmektedir.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:
Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:
Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 ve fazlası olan tek gerçek kişi Hamdi Akın'dır (%30,55).

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:
İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen şirketler ve kişiler ile ilişki düzeyleri aşağıdaki gibidir.

Şirket	İlişkinin Niteliği
Hamdi Akın	İhraççının yönetim kurulu başkanı ve hakim ortağıdır.
Akfen Holding	İhraççının sermayesinde %13,14 oranında pay sahibi olan şirkettir.
Akfen Turizm	İhraççının ortağının bağlı ortaklığıdır.
Akfen İnşaat	İhraççının bağlı ortaklığıdır.
Akfen GPYŞ 1. Gayrimenkul Yatırım Fonu	İhraççının ortağının bağlı ortaklığının portföy yöneticisi olduğu fondur.
Akfen International	İhraççının sermayesinde %10,96 oranında pay sahibi olan ve İhraççı ortağı Hamdi Akın'ın %100 hissesine sahip olduğu şirkettir.
Isparta Şehir Hastanesi	İhraççının ortaklarından Akfen Holding' in dolaylı bağlı ortaklığıdır.

İhraççının ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. (*)	0	5.403.192	7.193.452	0
Toplam	**0**	**5.403.192**	**7.193.452**	**0**

(*) Akfen Turizm'den olan ilişkili taraflardan ticari alacak, Bodrum loft projesi ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflara olan kısa vadeli ticari borçları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli) (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (*)	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 A.Ş.	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**

(*) 30.06.2023 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin 12.322.282 tutarındaki kısmı Şirket'in Yalıkavak projesi, 6.384.927 TL tutarındaki kısmı ise Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır (31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020: Tamamı Bulvar Loft projesi ile ilgilidir)

İhraççının ilişkili taraflara olan uzun vadeli ticari borçları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Uzun Vadeli) (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (*)	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
Toplam	**3.033.985**	**4.844.815**	**10.477.760**	**0**

(*) Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflara olan kısa vadeli diğer borçları aşağıda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Kısa Vadeli) (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen Holding A.Ş. (*)	0	0	0	31.571.903
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	0	1.429.324	0	0
Toplam	**0**	**1.429.324**	**0**	**31.571.903**

(*) 31.12.2020 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e olan diğer borçlar Şirket tarafından alınan fonlamaya ilişkindir.

İhraççının ilişkili taraflara olan uzun vadeli diğer borçları aşağıda gösterilmiştir.

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

(*) 30.06.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Akfen International BV'ye olan ilişkili taraflara diğer borçlar bakiyesi, GYO Grup'un Bodrum Yalıkavak'taki villa projesi ve Gökliman hisse alımı kapsamında aldığı uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır. Söz konusu borca faiz işletilmekte olup Akfen International'den 14 Eylül 2022 ve 29 Aralık 2022 tarihlerinde alınan uzun vadeli borçlar, borç alım tarihlerinden itibaren sırasıyla 3 yıl ve 5 yıl sonra birikmiş faiziyle birlikte defaten ödenecektir.

Bununla birlikte Şirket ve Akfen International arasındaki 28 Aralık 2022 tarihli borç sözleşmesinde, Şirket'in yapacağı sermaye arttırımlarında, Akfen International'ın sermaye ödeme borcunun vade tarihi beklenmeksizin söz konusu borçtan karşılanacağına dair düzenleme mevcuttur. Ayrıca 13 Eylül 2022 tarihli borç sözleşmesi vadesinin de muaccel hale getirilerek sermaye borcunun borç tutarından mahsubu sözkonusu olabilecektir. Bu çerçevede Akfen International tarafından yapılacak sermaye ödemeleri Şirket'ten olan nakdi alacaklarından karşılanacak ve Şirket'in borç miktarı düşecektir. (Borç Usd olup, sermaye ödeme tarihinde TL olarak sermaye ödemesine mahsup edileceğinden, tutarlarda bu kapsamda değişiklik olabilir.)

İhraççının ilişkili taraflara ilişkin peşin ödenmiş giderleri aşağıda gösterilmiştir.

Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	**30.06.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (*)	0	17.348.018	0	0
Toplam	**0**	**17.348.018**	**0**	**0**

(*) 31.12.2022 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflarlara ilişkin peşin ödenmiş giderler, Akfen GYO'nun Yalıkavak arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı projeye ilişkin verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflardan olan gelirlerinin ilgili işlem bazında kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

İhraççının Bodrum Loft projesinin inşaat işleri ile ilgili ilişkili taraflardan elde ettiği gelirler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

İnşaat İşleri ile İlgili Gelirler (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	0	0	0	4.000.000	0
Toplam	**0**	**0**	**0**	**4.000.000**	**0**

İnşaat İşleri ile İlgili Gelirler (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	0	0	0	4.000.000	0
Toplam	**0**	**0**	**0**	**4.000.000**	**0**

İhraççının Bulvar Loft projesine ilişkin daire satışları ile ilgili ilişkili taraflardan elde ettiği gelirler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Bulvar Loft Daire Satışları (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	0	0	0	0	3.105.000
Toplam	**0**	**0**	**0**	**0**	**3.105.000**

İhraççının ilişkili taraflardan faiz gelirleri finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Faiz Gelirleri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen Holding A.Ş.	0	0	1.693	0	1.091
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş.	0	0	285.892	0	0
Toplam	**0**	**0**	**287.585**	**0**	**1.091**

İhraççının ilişkili taraflardan Bodrum Loft projesine istinaden elde ettiği kira gelirleri finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Kira Gelirleri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş.	22.523.200	3.504.420	29.978.282	20.729.809	0
Toplam	**22.523.200**	**3.504.420**	**29.978.282**	**20.729.809**	**0**

İhraççının ilişkili taraflara ödediği giderlerin ilgili işlem bazında kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

İhraççının devam eden inşaat işleri ile ilgili ilişkili taraflar ile yapılan işlemler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Devam eden inşaat hakedişleri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	57.038.912	24.928.609	0	0	0
Toplam	**57.038.912**	**24.928.609**	**0**	**0**	**0**

Akfen İnşaat'a ait devam eden inşaat hakedişleri Akfen GYO'nun Yalıkavak projesi kapsamında aldığı hakediş faturalarından oluşmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflara ödediği kira giderleri finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Kira Giderleri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş. (*)	1.135.929	705.426	1.425.084	1.100.000	0
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (**)	661.017	0	221.746	0	0
Hamdi Akın (**)	0	0	0	0	199.048
Toplam	**1.796.946**	**705.426**	**1.646.830**	**1.100.000**	**199.048**

(*) Isparta Yurt ile ilgili gerçekleşen kira giderleridir.
(**) Akfen GYO merkez ofis binası ile ilgili gerçekleşen kira giderleridir.
Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman'nın %100 hissesini Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu'ndan 477.000.000 TL bedel ile satın almıştır.
Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda'nın paylarının tamamı, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerleme raporunda belirlenen 265.067.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL'ye Akfen Holding' ve KYK'ya 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı Isparta ve Kütahya'da iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları'nın paylarının tamamı ise Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket

değerleme raporunda belirlenen 242.382.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat'tan satın alınmıştır.

Bağlı Ortaklık Alımı (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	0	0	477.000.000	0	0
Akfen Holding A.Ş.	0	0	0	235.000.000	0
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	0	0	0	215.000.000	0
Toplam	**0**	**0**	**477.000.000**	**450.000.000**	**0**

2 Mayıs 2023 tarihinde Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 16.048.940 TL karşılığında satın almıştır.

Hisse Alımları (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen Holding A.Ş.	16.048.940	0	0	0	0
Toplam	**16.048.940**	**0**	**0**	**0**	**0**

Akfen GYO'nun 17.01.2018 tarihinde ihraç ettiği 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup, 31.12.2021 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 1.234.702 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (31.12.2020: 34.762.889 TL). 7 Ocak 2021 tarihli SPK onayı ile birlikte 12 Ocak 2021 tarihinde faizli bakiyesi ile 238.627.431,84 TL olan tahvilin itfası ile 4,04 TL'lik dönüşüm fiyatından 59.066.196 TL'lik sermaye artışı işlemi gerçekleştirilmiştir.

Paya Dönüştürülebilir Tahvil İşlemleri Kapsamındaki Faiz Gideri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen Holding A.Ş.	0	0	0	1.234.702	34.762.889
Toplam	**0**	**0**	**0**	**1.234.702**	**34.762.889**

İhraççının ilişkili taraflara ödediği faiz giderleri finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Faiz Giderleri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen International BV	14.823.077	0	4.232.313	0	0
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	0	0	70.135	0	0
Akfen Holding A.Ş.	0	0	0	5.582.100	489.847
Toplam	**14.823.077**	**0**	**4.302.448**	**5.582.100**	**489.847**

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerine ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatler finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Üst Düzey Yöneticiler	7.675.724	5.450.636	9.805.705	5.644.289	3.790.664
Toplam	**7.675.724**	**5.450.636**	**9.805.705**	**5.644.289**	**3.790.664**

İlişkili taraflarla yapılan işlemler piyasa koşullarında gerçekleştirilmiştir.

Son hesap döneminden sonra ilişkili taraflarla yapılan işlemlerde önemli bir değişiklik yoktur.

a) Ortaklar, iştirakler, bağlı ortaklıklar ve diğer grup şirketleri lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülükler

Söz konusu hususlar işbu izahnamenin 5.4.3 numaralı "Likidite Riski" başlıklı bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

b) İhraççı tarafından iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup içi ortaklıklara ödenen ve alınan, danışmanlık, yönetim vb. hizmet ücretleri hakkında bilgi ve ödenen /alınan tutarlar,

Akfen GYO'ya insan kaynakları, bilgi işlem, kurumsal iletişim ve SAP (muhasebe, yazılım programı) kullanım hizmeti Akfen Holding tarafından verilmekte olup, söz konusu hizmetler karşılığında Akfen Holding tarafından Akfen GYO'ya fatura kesilmektedir.

c) İhraççının yöneticilerine, ihraççı ve grup içi diğer ortaklıklar tarafından verilen kredilerin tutarı, uygulanan faiz oranı ve yöneticiler adına verilen, faaliyet konusu ile ilgili olan ve olmayan garantiler,

Finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraflara ödenen faiz giderleri aşağıda yer almakta olup, söz konusu tutarlar İhraççının ilgili şirketlerden kullandığı nakit kaynaklara ilişkin ödenen faiz tutarlarından oluşmaktadır.

Faiz Giderleri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen International BV	14.823.077	0	4.232.313	0	0
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	0	0	70.135	0	0
Akfen Holding A.Ş.	0	0	0	5.582.100	489.847
Toplam	**14.823.077**	**0**	**4.302.448**	**5.582.100**	**489.847**

2018 yılı ve öncesinde Akfen Holding ve Akfen İnşaat'ın havuz kredilerinin TL ağırlıklı ortalaması alınmış olup, Avro kredi faiz oranı olarak da yine Akfen Holding ve Akfen İnşaat'ın havuz kredilerinin Avro ortalaması alınmıştır.

2019 ve sonrasında ise Akfen Holding'te TL, Avro ve USD para birimleri cinsinden kredilerin tamamı için kısa vadeli borçlanma maliyetlerinin ağırlıklı ortalaması alınmıştır.

Masanda ve Akfen Turizm'e ilişkin faiz faturaları için 2019 ve sonrasında kendi iç grup borçlanma oranını ya da kredi mevcut değilse TCMB avans faiz oranını kullanılmıştır.

Akfen GYO tarafından kesilen faiz faturalarında, 2018 ve öncesinde Akfen Holding'den kullandığı kredinin oranı kullanıyorken 2019 sonrasında Avro cinsinden sağlanan tutarlar için kredi faiz oranını, TL cinsinden sağlanan tutarlar için TCMB avans faiz oranını kullanılmıştır.

d) İhraççının iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup ortaklıklarıyla yaptığı, iştirak hissesi ve/veya gayrimenkul alım satımına ilişkin bilgi,

2 Mayıs 2023 tarihinde Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 16.048.940 TL karşılığında satın almıştır.

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

Bodrum'da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda'nın paylarının tamamı, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerleme raporunda belirlenen 265.067.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL'ye Akfen Holding'den; KYK'ya 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı Isparta ve Kütahya'da iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamı ise Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli şirket değerleme raporunda belirlenen 242.382.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat'tan satın alınmıştır.

e) Ortaklar, bağlı ortaklık, iştirakler ve diğer grup şirketlerinden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri

Finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri aşağıda yer almaktadır.

Faiz Gelirleri (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen Holding A.Ş.	0	0	1.693	0	1.091
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş.	0	0	285.892	0	0
Toplam	**0**	**0**	**287.585**	**0**	**1.091**

İhraççının ilişkili taraflardan Bodrum Loft projesine istinaden elde ettiği kira gelirleri finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Kira Gelirleri (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş.	22.523.200	3.504.420	29.978.282	20.729.809	0
Toplam	**22.523.200**	**3.504.420**	**29.978.282**	**20.729.809**	**0**

Finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraflara ödenen faiz giderleri aşağıda yer almakta olup, söz konusu tutarlar İhraççının ilgili şirketlerden kullandığı nakit kaynaklara ilişkin ödenen faiz tutarlarından oluşmaktadır.

Faiz Giderleri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen International BV	14.823.077	0	4.232.313	0	0
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	0	0	70.135	0	0
Akfen Holding A.Ş.	0	0	0	5.582.100	489.847
Toplam	**14.823.077**	**0**	**4.302.448**	**5.582.100**	**489.847**

Faiz hesaplamalarına ilişkin detaylı bilgiler c bendinde açıklanmıştır.

İhraççının ilişkili taraflara ödediği kira giderleri finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Kira Giderleri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş. (*)	1.135.929	705.426	1.425.084	1.100.000	0
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (**)	661.017	0	221.746	0	0
Hamdi Akın (**)	0	0	0	0	199.048
Toplam	**1.796.946**	**705.426**	**1.646.830**	**1.100.000**	**199.048**

(*) Isparta Yurt ile ilgili gerçekleşen kira giderleridir.
(**) Akfen GYO merkez ofis binası ile ilgili gerçekleşen kira giderleridir.

f) Diğer şirketlerle olan ilişkinin gerekçesi;
Yoktur.

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:
İhraççının ilişkili taraflardan gelirlerinin İhraççının hasılatı içindeki payı finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıda yer almaktadır.

Gelirler (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen Holding A.Ş.	0	0	1.693	0	1.091
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	0	0	0	4.000.000	3.105.000
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş.	22.523.200	3.504.420	30.264.174	20.729.809	0
Toplam	**22.523.200**	**3.504.420**	**30.265.867**	**24.729.809**	**3.106.091**
Hasılat	342.861.975	176.174.888	511.729.506	191.493.644	65.088.643
İlişkili Taraflardan Gelirler / Hasılat	6,57%	1,99%	5,91%	12,91%	4,77%

İhraççının ilişkili taraflara olan giderlerinin İhraççının satışlarının maliyeti içindeki payı finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıda yer almaktadır.

Giderler (TL)	**30.06.2023**	**30.06.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	1.135.929	705.426	1.425.084	1.100.000	0
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	661.017	0	291.881	0	0
Hamdi Akın	0	0	0	0	199.048
Akfen Holding A.Ş.	0	0	0	6.816.802	35.252.736
Akfen International BV	14.823.077	0	4.232.313	0	0
Toplam	**16.620.023**	**705.426**	**5.949.278**	**7.916.802**	**35.451.784**
Satışların Maliyeti	14.318.671	8.391.428	19.886.464	13.997.292	9.082.754
İlişkili Taraflara Giderler / Satışların Maliyeti	116,07%	8,41%	29,92%	56,56%	390,32%

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İhraççının çıkarılmış sermayesi 1.300.000.000 TL olup, birim pay değeri 1,00 TL olan 1.300.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

İhraççının 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 3.771,983 TL nominal değerli kısmı A grubu nama yazılı, 1.299.988,684,052 TL nominal değerli kısmı B grubu hamiline yazılı, 3.771,983 TL nominal değerli kısmı C grubu nama yazılı, 3.771,983 TL nominal değerli kısmı ise D grubu nama yazılı paylardan oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

İhraççının kayıtlı sermaye tavanı 6.500.000.000 TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2024 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin %10'undan fazlası ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle, MKK'dan alınan dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayıları aşağıda gösterilmektedir.

	01.01.2023 – 30.06.2023	**01.01.2022 – 31.12.2022**	**01.01.2021 – 31.12.2021**	**01.01.2020 – 31.12.2020**
Dönem Başı	578.523.796	183.366.070	44.653.572	44.653.082
Dönem Sonu	578.521.092	578.523.796	183.366.070	44.653.572
Dönem Sonu İtibariyle Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	44,50%	44,50%	14,10%	24,26%

İhraççının sermayesinin tamamı nakden ödenmiş olup, ayni olarak ödenen sermaye bulunmamaktadır.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:
Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:
Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:
Yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Bedelsiz Artırım (TL)	Bedelli Artırım (TL)	Pay Grubu	Kaynak	Yönetim Kurulu Tarihi	Tescil Tarihi	TTSG Tarih	TTSG Sayı
184.000.000	243.066.196	0	59.066.196	B	(*)	14.01.2021	20.01.2021	20.01.2021	10249
243.066.196	344.646.332	0	101.580.136	B	(**)	09.02.2021	03.03.2021	04.03.2021	10280
344.646.332	900.000.000	0	555.353.668	A, B, C, D	(***)	24.08.2021	16.09.2021	21.09.2021	10413
900.000.000	1.300.000.000	0	400.000.000	A, B, C, D	(****)	15.11.2021	06.12.2021	07.12.2021	10467

(*) Akfen GYO, 17.01.2018 tarihinde 170.000.000 TL tutarındaki paya dönüştürülebilir tahvil ihracını tamamlamış olup, 25.12.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile söz konusu tahvil borcunu sermaye artırım yöntemi ile pay olarak ödenmesine karar vermiştir. 07.01.2021 tarihli SPK onayı ile birlikte 12.01.2021 tarihinde faizli bakiyesi ile 238.627.431,84 TL olan tahvilin itfası ile 4,04 TL'lik dönüşüm fiyatından 59.066.196 TL'lik sermaye artışı işlemi gerçekleştirilmiştir. Şirketin ilgili dönemdeki 184.000.000 TL olan sermayesi 243.066.196 TL'ye yükselmiş olup, ilgili sermaye artırım işlemi 20.01.2021 tarihinde tescil edilmiştir.

(**) SPK'nın 04.02.2021 sayılı toplantısında aldığı karar çerçevesinde İhraççının 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'ye artırılmasına, sermaye artışında çıkarılacak yeni payların tahsisli sermaye artırımı kapsamında mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, tahsisli satış yöntemi ile Hamdi Akın'a tahsis edilmesine, söz konusu payların BİAŞ'ın Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenen 4,43 TL'lik işlem fiyatı üzerinden ihraç edilmesine, buna göre 450.000.002,48 TL ihraç tutarı için, 4,43

TL'lik işlem fiyatı üzerinden 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım işlemi 09.02.2021 tarihinde tamamlanmış olup, Şirket sermayesi, emisyon primli olarak 243.066.196 TL'den 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır.

(***) Pay sahiplerince nakden karşılanmıştır.
(****) Artış emisyon primlerinden karşılanmıştır.

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:
Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:
İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 11.05.2011 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A, C ve D grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, B grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa'da işlem görecektir.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:
Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:
İhraççının Esas Sözleşmesi ve İç Yönergesine kurumsal internet sitesi www.akfengyo.com.tr'den veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun internet sitesi www.kap.org.tr'den ulaşılabilir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:
Akfen GYO'nun ana faaliyet konusu, Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO'ya ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek üzere kurulmuş olup, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir.

Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirketin faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Yönetim kuruluna ve Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan Komitelere ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin; "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 14. maddesi, "Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları" başlıklı 15. maddesi, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 16. maddesi, "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 18. maddesi, "Şirketi Yönetim, Temsil ve İlzam" başlıklı 19. Maddesi ve "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 21. maddesinde yer verilmiştir.

Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin ise Esas Sözleşme'nin "Yönetim Komiteleri" başlıklı 24. maddesinde yer verilmiştir.

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz 9 üyeden oluşan ve çoğunluğu icrada görevli olmayan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu yelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklama yer alır.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

A, C ve D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin ikisi A Grubu, ikisi C Grubu ve ikisi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim Kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Bu yolla seçilen üye, onaya sunulduğu genel kurul toplantısına kadar görev yapar ve onaylanması halinde selefinin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.
Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır.

Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hallerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle

kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için yönetim kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesine göre;
Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu, ikisi C grubu, ikisi ise D grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi gereğince;
Hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermaye artırımlarında, A grubu pay karşılığında A grubu pay, B grubu pay karşılığında B grubu pay, C grubu pay karşılığında C grubu pay, D grubu pay karşılığında D grubu pay çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Yönetim kurulu, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde;
Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde;
Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:
Olağan ve Olağanüstü Genel Kurulların toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller şirketin www.akfengyo.com.tr adresindeki kurumsal web adresinde yer alan "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge"sinde ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir.

Genel Kurul toplantılarına ilişkin hükümler Esas Sözleşmenin "Genel Kurul Toplantıları, Toplantı Yeri, Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 26. maddesi, "Toplantılarda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 27. maddesi ve "İlanlar" başlıklı 28. maddesinde düzenlenmiştir.

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından, asgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, Türk Ticaret Kanunu ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nun 414 üncü maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu'nun 415 inci maddesi uygulanır.

Şirket tarafından yapılacak ilanlarda Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi gereğince;

Sermaye artırımlarında, A grubu pay karşılığında A grubu pay, B grubu pay karşılığında B grubu pay, C grubu pay karşılığında C grubu pay, D grubu pay karşılığında D grubu pay

çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Yönetim kurulu, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde;
Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:
Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi gereğince;
Hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde;
İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:
Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Kredi Sözleşmesi:
İhraççı ve iştiraklerinin yeni yatırımlarının finansmanı, mevcut finansal borçlarının refinansmanı amacıyla, 2015 yılında Credit Europe Bank NV Hollanda, Credit Europe Bank Ltd Rusya ve Fibabanka'dan toplam 220.000.000 Avro'luk 10 yıl vadeli kredi finansmanı sağlanmış olup, Covid-19 Pandemisinin turizm sektörü genelinde ve İhraççının otelleri özelindeki negatif etkisi gelirlerde önemli düşüşe sebep olduğundan, ilgili bankalarla mevcut borç tutarı olan 177.728.000 Avro'nun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda sözleşme yapılmıştır. 17.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olan bu sözleme ile mevcut borcun %37'si vade sonu olan 10. yılın (2030 yılı sonunda) sonunda tek seferde ödenmek üzere ötelenmiş olan yeni kredi ödeme planına göre kredinin faiz oranı %6+3aylık Euribor'dur. Ayrıca söz konusu kredilerin Rusya için olan diliminin Ruble bazlı olarak ilk yıl %6, sonraki yıllar %9,8 faiz oranıyla refinanse edilmiştir.

Fıratcan İnşaat, 1 Kasım 2021 tarihinde Demir-Halk Bank (Nederland) N.V.'den 25.000.000 ABD Doları tutarında proje kredisi kullanmıştır. Söz konusu kredinin faiz oranı %7, vadesi 5

yıl olup anapara vade sonunda ödenecektir. Ayrıca Fıratcan İnşaat, Haziran 2023 tarihinde 120.000.000 TL tutarında, 3 yıl vadeli, %31,5 faiz oranlı leasing kredisi kullanılmıştır.

Diğer Sözleşmeler:

Akfen GYO, 31 Mart 2021 tarihinde Fıratcan İnşaat'ın %51 hissesini 58.375.000 TL (6.200.000 Avro) bedelle satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Fıratcan İnşaat ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 27 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip olmuştur. Bu kapsamda, TCDD'ye Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır. 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır.

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup arsa üzerinde satışı planlanan villa projesinin inşaatına başlamıştır. Bu inşaat ile ilgili olarak 04 Ekim 2022 tarihinde Akfen İnşaat ile Maliyet+Kar İnşaat Sözleşmesi imzalamış olup, sözleşmede belirlenen maliyet kalemlerine %12 müteahhit kârı ilave edileceği hususunda anlaşılmıştır. 01 Haziran 2023 tarihli Tadil Protokolü ile Mayıs 2023 döneminden geçerli olmak üzere müteahhit kârı %10 olarak değiştirilmiştir.

Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT'nin portföyünde KKTC'de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır. Akfen GYO ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin sahibi Akfen GT'nin hisse devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket açısından en uygun devir, Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilecek, sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde 70.000.000 USD+Değişken hisse bedeli ile alıcıya devredilecektir.

İhraççının Kiracı Olduğu Kira Sözleşmeleri:
31.03.2021 tarihi itibarıyla, Şirketin kiracı sıfatıyla yer aldığı 10 (on) adet kira sözleşmesi mevcuttur.

15.07.2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmış olup, kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır.

04.12.2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18.11.2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalanmıştır.

08.08.2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 08.02.2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalanmış olup, ilgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir.

30.10.2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27.08.2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.

04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 03.03.2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır

31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 03.12.2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.

09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 06.10.2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.

16.09.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamış olup, ilgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir.

İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 01.09.2009 tarihinde imzalanan kira sözleşmesini (kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde) 22.06.2011 tarihinde devralmıştır.

Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20.04.2010 tarihinde 24.09.2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamış olup, bu kira sözleşmesine ek olarak 02.06.2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı Bodrum Loft Otel için, 01.12.2013 tarihinde Maliye Hazinesi ile Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü mahallesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip 5 yıldızlı tatil köyü ve üniteler inşa ettirmek amacıyla kira süresi 01.10.2012 tarihinden 01.10.2061 tarihine kadar 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamış olup, bu kiralama sözleşmesi 06.03.2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21.12.2067 tarihine kadar uzatmıştır.

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı, Isparta İli, İstiklal 2 Mahallesi 9 ada, 112 parselde kain taşınmazın Isparta Şehir Hastanesine ait olan 178.651,12 m2 lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m^2 kapalı alanı olan öğrenci yurdu, sosyal yaşam merkezi ile otopark yapılmak üzere Isparta

Şehir Hastanesi ile 25.12.2020 tarihinde bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama süresi 01.07.2042 tarihine kadardır.

09.02.2021 itibarıyla portföyüne kattığı, üst Hakkı Dumlupınar Üniversitesi'nde bulunan Kütahya ili, Merkez Civli mahallesi 25.I.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m²'lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m² kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m² Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22.07.2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16.12.2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıldır.

29.03.2021 itibarıyla portföyüne kattığı TCDD ile İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Hasanpaşa Mahallesinde Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin-ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 27 yıl işletmek üzere Taşınmaz Kira Yönetmeliği çerçevesinde 05.07.2018 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır.

İhraççının Kiraya Veren Olduğu Kira Sözleşmeleri

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, kiraya veren olarak Şirket ve bağlı ortaklıklarının 24 adet yürürlükte faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur.

18.11.2005 tarihinde Accor S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

12.12.2005 tarihinde Accor S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

26.07.2006 tarihinde Accor S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

24.03.2008 tarihinde Accor S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

24.03.2008 tarihinde Accor S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

31.7.2009 tarihinde Accor S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

07.09.2010 tarihinde Accor S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

16.08.2010 tarihinde Accor S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

02.02.2011 tarihinde Accor S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

19.12.2012 tarihinde Accor S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

28.03.2013 tarihinde Accor S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

01.03.2014 tarihinde Accor S.A. ile Tuzla'da 01.04.2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

/Severny aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16.07.2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29.01.2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma, on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.

LLC Yaroslavl Otel Invest aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup Accor S.A.'nın 10 yıl uzatma, on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.

LLC KaliningradInvest aracılığıyla Accor S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup Accor S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.

Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. 8.,9. ve 10. Yıllarda her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir. 10. Yılının sonunda taraflar yeni kira tutarı ile ilgili görüşecekler, mutabakat sağlanamaması durumunda ise yeni kira tutarı, bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir.

Kütahya Yurt'ta yer alan bir ticari alan Ekim 2019 tarihinde imzalanan sözleşme ile 4 yıl süre ile, bir ticari alan da Aralık 2021 tarihinde imzalanan sözleşme ile 2 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

Şirket 20 Aralık 2018 tarihinde KYK ile 15 yıl süreli Isparta Öğrenci Yurdu binalarının kiralanması ile ilgili sözleşme imzalanmıştır.

Şirket 20 Aralık 2018 tarihinde KYK ile 15 yıl süreli Kütahya Öğrenci Yurdu binalarının kiralanması ile ilgili sözleşme imzalanmıştır.

25 Aralık 2020 tarihinde Akfen Turizm ile 20 yıl süre ile Bodrum Loft işletme sözleşmesi imzalanmıştır.

Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/cafe ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 01.05.2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30.04.2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 2.452 metrekaresi Hilti GYO Grup'a 31.08.2018 tarihinde imzalanan sözleşme işle 31.12.2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 01.03.2020 tarihinde imzalanan sözleşme ile Benchmark şirketine 28.02.2025 tarihine kadar kiralanmıştır.

Yaroslavl Otel Invest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımı için 02.08.2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi 30.08.2021 tarihinde sona ermektedir. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın çiçekçi dükkanı olarak kullanımı için 01.03.2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi 31.07.2021 tarihinde sona ermektedir.

Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet dükkan (5 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018, 31 Ocak 2019 ve 1 Temmuz 2020 tarihlerinde kiraya verilmiştir.

TCDD ile 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 sözleşmesinde yüklenici taraf Fıratcan İnşaat ile TCDD arasında Sözleşme mevcuttur. Sözleşme kapsamında Fıratcan İnşaat Yüksek Hızlı Tren için viyadük, terminal ve ticari alanların inşası işinin yüklenicisi olup ticari alanların 2051 Eylül ayına dek işletilmesi hakkına sahiptir.

Şirketin dolaylı ve dolaysız olarak %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy portföyünde bulunan fabrika binası, halihazırda fabrikayı işletmekte olan Eraysan'a 5 yıl süreyle kiraya verilmiştir.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İhraççının, Kurulun muhasebe / finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız

denetim raporları hazırlanmış olup, İhraççının www.akfengyo.com.tr ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr internet sitelerinden temin edilebilir.

31.12.2020 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 12.02.2021 tarihinde,
31.12.2021 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 27.01.2022 tarihinde,
31.12.2022 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 22.02.2023 tarihinde,
30.06.2022 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 02.08.2022 tarihinde,
30.06.2023 dönemine ilişkin sınırlı denetim raporu 07.08.2023 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

İhraççının, Kurulun muhasebe / finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	**KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**
Finansal Tablo Dönemi	**31.12.2021, 31.12.2020**	**30.06.2023, 31.12.2022, 30.06.2022**
Sorumlu Denetçi	Mehmet Can Altıntaş	H. Nesrin Tuncer
Denetçi Görüşleri	31.12.2021:Olumlu, 31.12.2020: Olumlu	30.06.2023:Olumlu, 31.12.2022: Olumlu
Adresi	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27 D:54-57-59 Kat:2-3-4 Sarıyer/İstanbul	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9, Levent, İstanbul, 34330
Telefon	(0212) 315 30 00	(0212) 316 60 00
Fax	(0212) 230 82 91	(0212) 316 60 60
İnternet Adresi	https://guneybagimsizdenetim.com.tr	https://kpmg.com/tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Ernst & Young Global Limited, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	KPMG International Cooperative, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

Bağımsız denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup söz konusu raporlar sorumlu denetçi Mehmet Can Altıntaş'dır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den 6 yıl denetim hizmeti alınmış olup Akfen GYO'nun ortaklarından Akfen Holding'te gerçekleşen denetçi değişikliği ve Akfen Holding denetim sürecine uyum sağlanması amacıyla 2022 yılında Akfen GYO'da da denetçi değişikliğine gidilmiştir. 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi KPMG Bağımsız

Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup söz konusu raporlar sorumlu denetçi H. Nesrin Tuncer olmuştur.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

%51'lik hissesi 31 Mart 2021 tarihinde satın alınan ve TCDD'den 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 EUR karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Şirket Yönetim Kurulu 25.07.2023 tarihinde söz konusu satın alım sonrası %100 bağlı ortaklığı haline gelen Fıratcan İnşaat ile tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirket tarafından devir alınması suretiyle Şirket bünyesinde TTK ve SPK'nın ilgili hükümleri kapsamında, kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümleri dahilinde birleşmesi amacıyla, gerekli onayların alınması için SPK'ya başvuru yapılmıştır. Satın alınan 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.

Akfen Karaköy Fabrika binası ve arsasını, içerisinde faaliyet gösteren Eraysan şirketine kiralamıştır. Fabrika binası ve arsasından yukarıda belirtilen toplam devir bedelinin %10'u oranında yıllık 314 bin Avro karşılığı TL tutarında kira elde edilecek olup Satıcı'nın yaklaşık 3.140.651,59 Euro bedelle 26.07.2023 tarihinden itibaren 5 yıl boyunca, kira ödemelerinde ve diğer şartlarda temerrüt oluşmadıkça geri alım hakkı mevcuttur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

İhraççının kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir;

Şirket esas sözleşmesinin 31. maddesinde dağıtılabilir kardan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esası benimsenmiş, bunun yanında ortaklara kar payı ve avansı dağıtılması hususuna da yer verilmiştir. Bu kapsamda faaliyet alanı ve hizmet çeşitlerini artırmanın yanı sıra halka açık bir ortaklık olarak da hissedarlarına yüksek kar payı getirisi sağlamayı amaçlayan Şirket Yönetim Kurulu, ilgili mevzuat çerçevesinde 25.02.2011 tarih ve 2011/18 no'lu Yönetim Kurulu Toplantısında;

a) Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyümesi arasındaki hassas dengenin bozulmamasına,

b) Şirketin genel karlılık durumunu dikkate alarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabilir karın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayanan bir kar dağıtım politikası benimsenmesine,
c) Genel Kurul tarafından kar payı dağıtılması kararı alındığı takdirde ödemelerin ilgili mevzuatta öngörülen süre içinde olmak üzere en kısa zamanda yapılmasına özen gösterilmesine karar verilmiştir.

Ayrıca İhraççının Esas Sözleşmesi'nin "Kar Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesine göre;

Şirket, kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen net dönem karından varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:
a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü:
b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü:
c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilânçoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

d) Kalan dağıtılabilir safi karın %0,6'sı Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6. maddesinin (u) bendinde değinildiği şekilde belirlenen vakıflara öncelikle ödenir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:
e) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

f) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr

aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

İhraççının Esas Sözleşmesi'nin "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesine göre;
Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2022 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1.	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		1.300.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		6.177,71
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		YOKTUR
		SPK' ya Göre	**Yasal Kayıtlara (YK) Göre**
3.	Dönem Kârı (Azınlık Payları Hariç)	3.452.610.389,00	280.490.790,73
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-370.322.709,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (Azınlık Payları Hariç) (=)	3.082.287.680,00	280.490.790,73
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-650.510.849,82
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8.	**NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI**	3.082.287.680,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	**Birinci Temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı**	3.082.287.680,00	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	
	- Nakit	0,00	
	- Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	0,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara v.b.'e Temettü	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	**OLAĞANÜSTÜ YEDEK**	3.082.287.680,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Kârı	0,00	0,00
	- Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

(*) İştirak kavramı, ana ortaklığın iştirak, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarını da içerecek şekilde kullanılmıştır.

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ (1)				
PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	**TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)**	**1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ**	
			TUTARI (TL)	**ORAN (%)**
BRÜT	**A**	**0,00**	0,00	0
	B	**0,00**	**0,00**	0
	TOPLAM	**0,00**		
NET (7)	**A**	**0,00**	0,00	0
	B	**0,00**	**0,00**	0
	TOPLAM	**0,00**		

DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI	
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)	**ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)**
0,00	0,00

Kar payı dağıtımı yapılmaması Genel Kurul'a teklif edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2021 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1.	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		1.300.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		6.177,71
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			YOKTUR
		SPK' ya Göre	**Yasal Kayıtlara (YK) Göre**
3.	Dönem Kârı (Azınlık Payları Hariç)	2.083.753.201,00	129.871.586,35
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-250.125.969,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (Azınlık Payları Hariç) (=)	1.833.627.232,00	129.871.586,35
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-788.643.886,92
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8.	**NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI**	1.833.627.232,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	**Birinci Temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı**	1.833.627.232,00	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	
	- Nakit	0,00	
	- Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	0,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara v.b.'e Temettü	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	**OLAĞANÜSTÜ YEDEK**	1.833.627.232,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Kârı	0,00	0,00
	- Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

(*) İştirak kavramı, ana ortaklığın iştirak, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarını da içerecek şekilde kullanılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2020 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1.	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		184.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		9.996.116,15
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		YOKTUR
		SPK' ya Göre	**Yasal Kayıtlara (YK) Göre**
3.	Dönem Kârı (Azınlık Payları Hariç)	-211.024.986,00	-276.201.410,08
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-29.399.740,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (Azınlık Payları Hariç) (=)	-240.424.726,00	-276.201.410,08
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-507.649.600,77
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8.	**NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI**	-240.424.726,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	**Birinci Temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı**	-240.424.726,00	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	
	- Nakit	0,00	
	- Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	0,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara v.b.'e Temettü	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	**OLAĞANÜSTÜ YEDEK**	-240.424.726,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Kârı	0,00	0,00
	- Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0,00	0,00

(*) İştirak kavramı, ana ortaklığın iştirak, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarını da içerecek şekilde kullanılmıştır.

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ (1)				
PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	**0,00**	0,00	0
	B	**0,00**	**0,00**	0
	TOPLAM	**0,00**		
NET (7)	A	**0,00**	0,00	0
	B	**0,00**	**0,00**	0
	TOPLAM	**0,00**		

DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI	
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)
0,00	0,00

Kar payı dağıtımı yapılmaması Genel Kurul'a teklif edilmiştir.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son durum itibariyle İhraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından açılan veya aleyhine açılmış olan tüm davalar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
Mahkeme ve Esas No	**Davacı**	**Davalı**	**Safahat**
Eskişehir 1 Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/278	Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Akfen GYO	2007 yılından itibaren eksik ödendiği iddia edilen ciro fark bedeline ilişkin olarak şimdilik 50.000 TL'nin tahsili amacıyla açılan alacak davasıdır. 01/02/2023 tarihli duruşmada davanın kısmen kabulüne karar verildi. Gerekçeli karar henüz tebliğ edilmedi.
Eskişehir 3. Sulh Hukuk Mahkemesi 2021/136	Akfen GYO	Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Eskişehir İbis Otel için Kira Uyarlama Talepli olarak açılan davada davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olup taraflarca istinaf yoluna başvurulmuştur.İstinaf incelemesi devam etmektedir.
İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2020/1850 E.	Akfen GYO	Zeytinburnu Belediye Başkanlığı	Dava konusu bina vergisi ve kültür Varlıkları katkı payı tarhiyatlarının iptali taleplidir. Mahkeme tarafından istinaf yolu açık olmak üzere lehe karar verilmiştir. Davalı yanca istinaf yoluna gidilmesi üzerine dosya istanbul BİM 5. Vergi dava dairesine gönderilmiş ve istinaf talebinin reddine karar verilmiştir. Devam eden süreçte istinaf mahkemesi kararı davalı tarafından temyiz edilmiş ve Danıştay 9. Dairesi 2021/4628 E sayılı dosyada vermiş olduğu karar ile BİM kararını bozmuş ve bina vergisi yönünden karar verilmesi için dosyayı BİM'e göndermiştir. Yargılama devam etmektedir.
Muğla Vergi Mahkemesi 2022/633	Akfen GYO	Bodrum Belediye Başkanlığı	Bodrum Loft projesinin yer aldığı hazine arazisi ile ilgili olarak 2022 yılına ilişkin tanzim edilen bina vergisi ve kültür varlıkları koruma payı muhteviyatlı 24.06.2022 tarih ve 1608 numaralı ödeme emrinin iptali amaçlı açılan davadır. Yerel mahkeme davanın reddine karar vermiş olup dosya istinaf incelemsindedir.
Bursa 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 2022/39 (Dava açılış tarihi 10.01.2022)	Akfen GYO	Bursa Uluslararası Ticaret Tekstil ve Ticaret Merkezi Yönetimi (BUTTİM)	Bursa IBIS otelin bulunduğu arazi ile ilgili tanzim edilen 09.05.2008 tarihli kira sözleşmesinde yer alan yıllık kira bedelinin günümüz şartlarına göre uyarlanması ve kira ücretinin Türk Lirasına dönüştürülmesi amaçlı açılan davadır. Derdesttir.
Bursa 3. Sulh Hukuk Mahkemesi 2022/331	Bursa Uluslararası Ticaret Tekstil ve Ticaret Merkezi Yönetimi (BUTTİM)	Akfen GYO	Davacı BUTTİM tarafından Bursa IBIS Oteli kirasının eksik ödendiği iddiasıyla işbu dava açılmıştır. Davacı, sözleşmede 90.000 USD + KDV olarak belirlenen kira bedelinin net kira olduğunu, bu rakama KDV eklendikten sonra stopajın eklenmesinin ardından kiranın ödenmesi gerektiğini iddia etmektedir. Yerel mahkemece 09/06/2022 tarihinde davanın reddine karar verilmiş ve davacı tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur.
Trabzon 2. İdare Mahkemesi 2022/547	Akfen GYO	Yomra Belediyesi	Trabzon Novotel'in yer aldığı arazinin de içinde bulunduğu alanların imar planının değişikliği ile ilgili itirazımızın zımnen reddedilmesi üzerine açılan iptal davasıdır. 16/03/2023 tarihinde davanın reddine karar verilmiş olup tarafımızca istinaf yoluna gidilmiştir.
Gaziantep 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 2022/559	Akfen GYO	Gaziantep Büyükşehir Belediyesi	Müvekkil şirket ile davalı belediye arasında akdedilen 09.05.2008 tarihli kira sözleşmesinde yer alan kira bedelinin TBK'nın 344'üncü madde hükümleri uyarınca yıllık brüt olarak 523.719,00 TL olarak belirlenmesi, kira ücretinin TL olarak belirlenmesi talebimizin kabul edilmemesi halinde yıllık kira ücreti 523.179,00 TL'nin dava tarihindeki karşılığı 35.430,84 USD olarak tespit edilmesi talepli dava açılmıştır. Yerel mahkeme davanın reddine karar vermiş olup henüz gerekçeli kararın tebliğini takiben istinaf yoluna gidilecektir.
Gaziantep 1. Vergi Mahkemesi 2017/759	Akfen GYO	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	Belediye tarafından müvekkil şirkete 2016 dönemi için gönderilen ödeme emrinin iptali taleplidir. 22/06/2018 tarihinde yerel mahkemece istinaf yolu açık olmak üzere davanın kabulüne karar verildi. Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 2. Vergi Dava Dairesinin 2018/1478 E. sayılı dosyasında yapılan inceleme sonucunda davalının istinaf başvurusunun reddine temyiz yolu açık olmak üzere 17/01/2019 tarihinde karar verildi. Danıştay 9. Dairenin 2019/2607 E., 2022/1887 K. sayılı 17/05/2022 tarihli kararı gereğince Gaziantep BİM 2. VDD'nin kararının bozulmasına ve dosyanın Gaziantep BİM 2. VDD'ye gönderilmesine kesin olarak karar verildi. Gaziantep BİM 1. VDD tarafından 27/12/2022 tarihinde temyiz yolu açık olmak üzere davalı idarenin istinaf başvurusunun kabulüne ve kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar verildi. Tarafımızca 07/02/2023 tarihinde temyize gidildi.

Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.			
Mahkeme ve Esas No	**Davacı**	**Davalı**	**Safahat**
İstanbul 10. Vergi Mahkemesi 2022/1291 E.	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	Zincirlikuyu Vergi Dairesi Müdürlüğü	İşbu davamızın konusu; yasal süresi içerisinde vermiş olduğumuz ve 75.394.708,21 Türk lirası ("TL") zarar beyan ettiğimiz 2021 hesap dönemi kurumlar vergisi beyannamesinde yer alan ihtirazi kaydımızın kabul edilmemesi sonucu 75.394.708,21 TL olarak göstermek zorunda kaldığımız dönem mali zarar tutarımızın 15.338.533,24 TL eksik gösterildiğinin tespiti ve neticede davalı idarenin anılan beyannamemizdeki gelecek yıllara devredecek cari yıl mali zararının 15.338.533,24 TL arttırılarak düzeltilmesine dönük işlem tesis etmesine dair karar verilmesi talebimizden ibarettir. Yerel mahkeme tarafından davanın kabulüne karar verilmiş olup karara karşı davalı istinaf yoluna başvurmuştur.

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat AŞ			
Mahkeme ve Esas No	**Davacı**	**Davalı**	**Safahat**
İstanbul 12. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/98	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat AŞ	Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü	Davalı tarafından Karaköy Novotel'in bulunduğu taşınmaz üzerinde 200 yatak kapasiteli otel inşa edileceği gerekçesi ile hesap edildiği, ancak sonradan ilave yapılan dükkanlar ve otopark nedeniyle kira ücretinin 18.01.2016 tarihinden itibaren aylık 50.370.00 TL artırılmasına tek taraflı olarak karar verilmesi üzerine açılan davada yerel mahkeme davayı kısmen kabul ederek artış miktarının aylık 48.843,35 TL olarak tespit edilmesi gerektiğine hükmetmiştir. Karara karşı davalı ve davacı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup istinaf incelemesi devam etmektedir.
İstanbul 15. Asliye Hukuk Mahkemesi 2018/513	Bağımsız Türk Ortadoks Patrikhanesi	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat AŞ	Davacı, Meryem Ana Kilisesinin sahibi olduğunu, Karaköy Novotel inşaatı sebebiyle Meryem Ana Kilisesinde çatlaklar meydana geldiğini ve bu nedenle şimdilik 100.000 TL nin Akfen Karaköy'den tahsilini talep etmiştir. 18/04/2023 tarihli duruşmada davanın kısmen kabulüne karar verilerek 630.793,50 TL maddi tazminatın 10/01/2017 tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verildi. Taraflarca karar istinaf edilmiş olup dosya derdestir.
İstanbul 8. Sulh Hukuk Mahkemesi 2022/470	Akfen Karaköy	Vakıflar Bölge Müdürlüğü	Karaköy Novotel otelin bulunduğu arazi ile ilgili tanzim edilen sözleşmede yer alan yıllık kira bedelinin günümüz şartlarına göre uyarlanması ve kira ücretinin Türk Lirasına dönüştürülmesi amaçlı açılan davadır. Derdesttir.
İstanbul 19. İş Mahkemesi 2023/74	Sosyal Güvenlik Kurumu	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat AŞ	Karaköy Novotel inşaatında faaliyet gösteren taşeron Gülyapısan İnş. San. ve Tic. A.Ş.'nin işçisi Hakan Seçkin'in 21.09.2014 tarihinde 6. kattan düşürek vefat etmesi sebebiyle, SGK tarafından işçinin mirasçılarına bağlanan gelir bedelinin tahsili adına açılan rücu davasıdır. (Dava Tarihi: 10.03.2023) Davaya cevaplarımız 14.04.2023 tarihinde sunulmuştur.
İstanbul 7. Vergi Mahkemesi 2022/1360 E.	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat AŞ	Zincirlikuyu Vergi Dairesi Müdürlüğü	İşbu davamızın konusunu; yasal süresi içerisinde vermiş olduğumuz 2021 hesap dönemi kurumlar vergisi beyannamesinde yer alan ihtirazi kaydımızın kabul edilmemesi suretiyle gelecek yıla devreden mahsubu kabil cari yıl mali zararımızın 8.363.640,24 Türk lirası azaltılmasına yönelik işlemin iptali istemi oluşturmaktadır. 16/02/2023 tarihinde davanın kabulüne karar verilmiş olup davalı tarafça istinafa gidilmiştir.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyaz	ISIN Kodu	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%) (*)
A	Nama	Var	TREAKFG00020	7.543,966	200	1,00	7.543,966	200
B	Hamiline	Yok	TREAKFG00012	2.599.977.368,104	200	1,00	2.599.977.368,104	200
C	Nama	Var	TREAKFG00038	7.543,966	200	1,00	7.543,966	200
D	Nama	Var	TREAKFG00046	7.543,966	200	1,00	7.543,966	200
						TOPLAM	**2.600.000.000**	

(*) Mevcut 1.300.000.000 TL'lik sermayeye oranını ifade etmektedir. SPK tarafından onaylanarak tescil edilmiş olan küsuratlı paylar aynen toplandığında toplam sermaye 1.300.000.000,001 olmaktadır. Küsuratların aynen bırakılması/kaldırılması hususunda SPK'nın yönlendirmesine göre işlem yapılacaktır. Küsuratların aynen bırakılması ve %200 oranında artış yapılması halinde yukarıdaki tabloda görüleceği üzere A,B,C,D grupları küsuratlı olarak artmakta ve sermaye artış tutarı 2.600.000.000,002 olmaktadır.

İhraççının yapacağı bedelli sermaye artırımı kapsamında 7.544 TL nominal değerli 7.544 A, 2.599.977.368 TL nominal değerli 2.599.977.368 B, 7.544 TL nominal değerli 7.544 C, 7.544 TL nominal değerli 7.544 D Grubu pay ihraç edilecektir. Bu tutarın 1.079.191.125,980 TL'lik kısmı Şirketin pay sahibi Akfen International'dan aldığı borcun sermayeye ilavesinde kullanılacaktır. Bakiye 1.520.808.874,022 TL ise Şirkete pay sahipleri tarafından nakden ödenecektir.

Sermaye artırımından pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacak olup MKK'nın adresi Reşitpaşa Mahallesi Borsa Caddesi No:4, 34467 Sarıyer/İstanbul'dur.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:
İhraççının payları Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:
Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:
Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:
İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

a) Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)
Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuatın hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Hak kazanılan tarih: SPKn madde 19 ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, bunların İhraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibariyle payların tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: SPK'nın II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı avansı bedelleri Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilir.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Payları MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelere uyulur. Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibariyle başlanması gerekmektedir.

Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve Kar Dağıtım Politikası uyarınca kar dağıtımı yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına sahiptir. SPKn madde 18 uyarınca, yönetim kurulunun pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetki alınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yok açacak şekilde kullanılamaz. TTK'nın 461'inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Rüçhan hakkı kullandırıldıktan sonra kalan paylar, yada rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

c) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)

TTK md. 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn. madde 19 uyarınca, halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

TTK md. 507 uyarınca; her pay sahibi, kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem karına, payı oranında katılma hakkını haizdir. Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Esas sözleşmede tasfiyeden pay alma hakkına ilişkin bir düzenleme yoktur.

e) Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)

TTK md. 414 uyarınca; genel kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince genel kurul, ortaklığın kurumsal internet sitesinde ve KAP'ta genel kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce duyurulur.

TTK md. 415 uyarınca; genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "Hazır Bulunanlar Listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekaletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilirler.

TTK md. 419 uyarınca; esas sözleşmede aksine herhangi bir düzenleme yoksa, toplantıyı, genel kurul tarafından seçilen, pay sahibi sıfatını taşıması şart olmayan bir başkan yönetir. Başkan tutanak yazmanı ile gerek görürse oy toplama memurunu belirleyerek başkanlığı oluşturur.

TTK md. 425 uyarınca; pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir.
TTK md. 1527 uyarınca; Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede düzenlenmiş olması şartıyla, sermaye şirketlerinde yönetim kurulu ve müdürler kurulu toplantısı tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut bulundukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir. Bu hâllerde Kanunda veya şirket sözleşmesinde ve esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

2) Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

f) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)
TTK md. 407 uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar.
TTK md. 409 uyarınca; genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Aksine esas sözleşmede hüküm bulunmadığı takdirde genel kurul, şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

TTK md. 417 uyarınca; yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca (6362 sayılı SPKn madde 30/2) genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak genel kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek genel kurula katılabilecekler listesi, yönetim kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce genel kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

Sermaye Piyasası Kanununun 30/2 maddesi uyarınca söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını md. 30/5'te belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

g) Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30)

TTK md. 434 uyarınca; pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır. 1527. maddenin beşinci fıkrası hükmü saklıdır.

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şu kadar ki, birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir.

Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibari değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibari değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir.

TTK md. 435 uyarınca; oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK md. 436 uyarınca; Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPK madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla

vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.
(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

ğ) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)
SPKn madde 14 uyarınca; ihraççı kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

TTK md. 437 uyarınca; finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az onbeş gün önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

h) İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)
TTK md. 445 uyarınca; 446. maddede belirtilen kişiler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK md 446 uyarınca;
a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten,
b) Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,
c) Yönetim kurulu,
d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden her biri, iptal davası açabilir.

TTK md. 451 uyarınca; genel kurulun kararına karşı, kötü niyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

ı) Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420,439, 531, 559, SPKn madde 27)
TTK md. 411 uyarınca; sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi

belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md. 412 uyarınca; pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

TTK md. 420 uyarınca; finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md. 439 uyarınca; genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK md. 531 uyarınca; haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

TTK md. 559 uyarınca; kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

SPKn madde 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

i) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)

TTK md. 438 uyarınca; her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir.

Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 439 uyarınca; genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

j) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn. madde 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

SPKn md 24 uyarınca; (Değişik Madde: 20/2/2020 tarihli ve 7222 sayılı Kanunun 26 ncı maddesi ile) (1) 23 üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. (2) Pay sahibinin 23 üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. (3) Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile ortaklığa bu hakkın kullandırılması yükümlülüğünden muafiyet verilmesine, bu hakkın kullanılmasına ve adil bedelin hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir.

k) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

l) İtfa Geri Satma Hakkı (II.5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği)

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

m) Dönüştürme Hakkı:

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Sermaye artırımına ilişkin yetkili organ kararının tarihi ve sayısı ile özetine yer verilecektir. Kayıtlı sermaye sistemindeki ihraççılar, ilgili yönetim kurulu kararına, esas sermaye sistemindeki ihraççılar ise genel kurul kararına atıfta bulunacaklardır.

Mevcut payların halka arzında ise ihraççının yanı sıra, satışı yapacak ortaklar arasında tüzel kişi olması halinde bunların satışa ilişkin kararlarının tarihi ve sayısı ile özeti hakkında bilgi verilecektir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24 üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23 üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23 üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan

edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:
Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:
Yoktur.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:
Bedelli sermaye artırımı ile halka arz edilecek payların nominal değeri 2.600.000.000 TL'dir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi:
25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:
İzahnamenin ilanını takip eden 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanımının başlatılması zorunludur. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri 24.1.10. (d) bölümünde belirtilmiş olup, Şirket tarafından KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu paylar 2 (iki) işgünü süreyle BİAŞ'ta satışa sunulacaktır. İhraççının imtiyazlı paylarına sahip ortaklar tarafından söz konusu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır.

Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Ortaklığın internet sitesi (www.akfengyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay alma haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda satılamayanlar olması halinde kalan satılamayan kısmın tamamı, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından bedelleri tam olarak ve nakden ödenerek Akfen Holding A.Ş. ve/veya Akfen International Holding B.V. tarafından satın alınacaktır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci
a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:
Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL nominal değer üzerinden kullanacaklardır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan kısım ise SPK'nın II – 5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi ile nominal değerden aşağı olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir.

BİST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin (www.borsaistanbul.com) ve TSPB'nin (www.tspb.org.tr) internet sitelerindeki "Üyeler" başlıklı bölümünde yer almaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:
Pay bedelleri, İhraççının Fibabanka Ankara Kurumsal Şubesi nezdindeki TR72 0010 3000 0000 0003 0067 10 no'lu banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde Borsa'da rüçhan hakları kupon pazarında satabilirler.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar iki iş günü süreyle, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

İhraççının imtiyazlı paylarına sahip ortaklar tarafından söz konusu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemini yürüten borsa üyesi ……. …….. A.Ş. tarafından tahsil edildikçe İhraççının Fiba Banka Ankara Kurumsal Şubesi nezdindeki TR72 0010 3000 0000 0003 0067 10 no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra Borsa Birincil Piyasa'da satışı yapılan payların takası T + 2 gün sonra Takasbank / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

c) Başvuru yerleri:
Yeni pay alma hakları 24.1.10. bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların adres ve telefonlarına ilişkin bilgi Borsa İstanbul (www.borsaistanbul.com), TSPB (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın (www.spk.gov.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:
Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:
Halka arzın iptali; halka arzın başlangıcından önce İhraççının acze düşmesi, konkordato teklif etmesi, iflas davası açılması, tasfiyeye girmesi, varlıklarının önemli bir bölümünü elden çıkarması, izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması hallerinde mümkündür.
Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde bu durum İhraççı veya yetkili kuruluş tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, İhraççı veya ihraççının uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci İhraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi halinde Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden satış yapılacağından, yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde bir bedel ödenmesi veya karşılanamayan talep durumu söz konusu olmayacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:
Ortaklar, İhraççıda sahip oldukları paylarının yaklaşık %200 oranında bedelli pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında yatırımcıların satın alması için bir sınırlama bulunmamaktadır. Talep edilebilecek pay adedi 1 TL nominal değerli paylar ve katları şeklinde olacaktır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:
SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payları teslim yöntemi ve süresi:
İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinden kayden teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:
Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Yoktur**.**

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullandırılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, 1,00 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında 15 gün süreyle kullandırılacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen tasarruf sahiplerinin, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde paylarının bulunduğu aracı kuruma başvurması gerekmektedir.

e) Ortakların, çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

%200

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, İhraççının Fiba Banka Ankara Kurumsal Şubesi nezdindeki TR82 0010 3000 0000 0037 1178 41 no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar iki iş günü süreyle, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.
İhraççının imtiyazlı paylarına sahip ortaklar tarafından söz konusu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır.
Yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay alma haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda satılamayanlar olması halinde satılamayan kısmın tamamı, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından Akfen Holding A.Ş. ve Akfen International Holding B.V. tarafından bedelleri tam ve nakden ödenerek satın alınacaktır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Satın Alma Taahhüdünde Bulunan	Adres	İhraççı ile İlişkisi
Akfen Holding A.Ş.	Kazım Özalp Mahallesi Koza Caddesi No: 22 Çankaya Ankara	İhraççının %13,94 oranında ortağıdır.
Akfen International Holding B.V.	Herikerbergweg 238, 1101 CM Amsterdam, The Netherlands	Hamdi Akın'ın tek ortak olduğu şirkettir.

Bir Payın Satın Alma Fiyatı: Artırılan sermayeyi temsil edecek payların yeni pay alma hakkı süreci ve payların Borsa'da halka arzından sonra kalan satılamayan kısım, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde **nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından Akfen Holding A.Ş. ve/veya Akfen International Holding B.V. tarafından bedelleri tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağı taahhüt edilmiştir.**

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:
Tasarruf sahiplerine satış duyurusu yalnızca KAP'ta (www.kap.org.tr), İhraççının (www.akfengyo.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:
Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Şirket	Görevi
Hamdi Akın	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza
Pelin Akın Özalp	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Selim Akın	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
İrfan Erciyas	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Cılız İnanç	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi

Gündoğan Durak	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Bahattin Yücel	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Aziz Ahmet Kacar	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sertac Fuad Karaağaoğlu	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Genel Müdür
Yusuf Anıl	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Memduh Okyay Turan	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Mustafa Emre Yılmaz	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yatırımcı İlişkileri Direktörü
Aslı Canan Öcal	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Muhasebe Müdürü
Hüseyin Yılmaz	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Bütçe Raporlama ve Risk Yönetimi Koordinatörü
Emrehan Erçetin	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Bütçe Raporlama ve Risk Yönetimi Direktörü
Sabahattin İlhan	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Bilgi Teknolojileri Direktörü
Seçkin Yetkin	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Bilgi Teknolojileri Müdürü
Nilüfer Taşlıca	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Kurumsal İlişkiler Müdürü
Rafet Yüksel	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Muhasebe Koordinatörü
Fatma Gülbin Uzuner Bekit	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Genel Müdür Yardımcısı
Tuba Şahanoğlu	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	İş Geliştirme GMY
Aylin Çorman	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Yatırımcı İlişkileri Koordinatörü
Tuna Kurtuluş	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	İş Geliştirme Müdür Yardımcısı
Abidin Oğuz Şimşek	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Finans Koordinatörü
Emre Uzer	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Finans Müdürü
Ünsal Ereke	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Kurumsal İlişkiler Direktörü
İdil Güngördü	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Hukık Koordinatörü
Kayrıl Karabeyoğlu	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	YK Danışmanı
İsmail Kürşat Tezkan	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Kamu ilişkileri GMY
Özge Açıkgöz	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	Bütçe Raporlama ve Risk Yönetimi Müdür Yardımcısı
Hatice Nesrin Tuncer	KPMG Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Bölümü Ortağı
Mustafa Şafak Erdur	KPMG Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Bölümü Ortağı
Emrah Çağında	Net Kurumsal Gay.Değ.ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Mehmet Akbalık	Net Kurumsal Gay.Değ.ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Erdeniz Balıkçıoğlu	Net Kurumsal Gay.Değ.ve Dan.A.Ş.	YKB
Barış Barçak	Akfen GPYŞ A.Ş.	Genel Müdür
Çoşkun Mesut Ruhi	Akfen İnşaat A.Ş.	Genel Müdür
Tarık Yılmaz	Editor	Editor
Raci Gökcehan Soner	Net Kurumsal Gay.Değ.ve Dan.A.Ş.	YK Üyesi /GMY
Kadir Onur Çiftçi	Net Kurumsal Gay.Değ.ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Berkay Sezginci	Bezen Partners Hukuki Dnş.	Hukuki Danışman
Mahmut Mert Bilkay	Bezen Partners Hukuki Dnş.	Hukuki Danışman
Berkin Murat Soylu	Bezen Partners Hukuki Dnş.	Hukuki Danışman
Yeşim Toprakçı Bezen	Bezen Partners Hukuki Dnş.	Hukuki Danışman
Caner Acer	Akfen Holding A.Ş. ve bağlı ortaklıkları	İş Geliştirme Kıdemli Uzmanı
Neslihan Öztürk	PwC Danışmanlık	Kıdemli İç Denetim Müdürü
Burak Barış	Net Kurumsal Gay.Değ.ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Melis Sapankaya	PwC Vergi Danışmanlık	Kıdemli Vergi Müdürü
Yüksel Toparlak	PwC Vergi Danışmanlık	Vergi Bölümü Ortağı

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

İzahnamenin 25.1.3.1 maddesinde belirtildiği üzere, Akfen Holding A.Ş. ve Akfen International Holding B.V. tarafından, bedelli sermaye artırımı kapsamında rüçhan haklarının kullanılması ve rüçhan haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda halka arzından sonra satılamayanlar olması halinde kalan satılamayan kısmın tamamı, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 iş günü içinde nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından bedelleri tam ve nakden ödenerek satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

Halka arz edilecek paylarda belirli bir yatırımcı grubuna, ihraççının çalışanlarına, ticari-organik bağı bulunan yatırımcı kitlesine veya ortağın/pay sahibinin belirleyeceği bir yatırımcı kitlesine yapılan tahsisat ve bir gruptan diğer gruba kaydırma esasları ile dağıtım esasları hakkında ayrıntılı açıklamaya yer verilmelidir.

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

Kurumsal yatırımcılar, bireysel yatırımcılar, ihraççının çalışanları ve diğer yatırımcı kategorilerine tahsis edilen oranlar hakkında bilgi yer alacaktır.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar ve tahsisat değişikliğinin büyüklüğü ile münferit dilimler için geçerli yüzdeler yer alacaktır.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanları için ayrılan dilimlerde tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda bu dilimlerde uygulanacak dağıtım yöntemi veya yöntemleri hakkında açıklama yer alacaktır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Varsa, tahsisat belirli yatırımcı gruplarına veya belirli akraba gruplarına tanınacak önceden belirlenmiş ayrıcalıklar, halka arzın ayrıcalıklı böyle bir işlem için ayrılan yüzdesi ve bu gruplara veya sınıflara dahil edilme kriterleri yer alacaktır. Böyle bir ayrıcalık yoksa, "Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur" açıklamasına yer verilmelidir.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari tahsisat tutarı yazılacaktır.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Mükerrer talebin bulunması durumunda, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde mükerrer taleplerin nasıl işlem göreceği yer alacaktır.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler:

Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler belirtilecektir.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birinci Piyasa'da oluşacak fiyattan iki iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arzdan pay almak için talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurdukları aracı kurumdan öğrenebileceklerdir. Halka arzdan alınan payların kesinleşmiş miktarı, halka arza katıldıkları günden iki gün sonra (T+2) yatırımcıların hesaplarına geçecektir.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Yoktur.

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

Ek satış yoktur.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Ek satış yoktur.

Ek Satış Yöntemi	Adet	Nominal Değer	Pay Grubu	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Ortak Satışı	-	-	-	-
Aracı Kurumun Ortaklardan Ödünç Alacağı Payların Satışı	-	-	-	-
TOPLAM	-	-	-	-

c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

i) Ek satışı gerçekleştirecek aracı kurumun ticaret unvanı:

ii) Ödünç sözleşmesinin esasları:

iii) Ödünç işlemine konu payların satın alınmasının fiyat taahhüdü niteliğinde olmadığına ilişkin açıklama:

……

iv) Sorumluluk:

……

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Konuya ilişkin bilgi verilecektir.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi (Aracı Kurum)

25.3.1. 1-TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanımı 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirmelerine tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanımı 1,00 TL nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. Satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup, tasarruf sahiplerine satış süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahipleri için satış süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççının www.akfengyo.com.tr, KAP'ın www.kap.org.tr ve yetkili kuruluşun internet sitelerinde ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamaktadır.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

2022 yılı içerisinde, Selim Akın, 76.112 TL tutarında pay alımı yapmıştır.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satışına aracılık edecek kuruluş:

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak elde edecektir.

Halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar bulunmamaktadır (aracılık sözleşmesi olması durumunda söz konusu aracı şirketin alacağı komisyon hariç olmak üzere). Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 11.05.2011 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da "AKFGY" işlem koduyla işlem görmektedir.

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar (B grubu hamiline yazılı paylar) yeni pay alma haklarının kullanım süresi boyunca hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinden kayden teslim edilerek Borsa'da işlem görmeye başlayacaktır. A, C ve D grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payları, sermaye artırımı sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 11.05.2011 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da "AKFGY" işlem koduyla işlem görmektedir.

BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır.

Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A, C ve D grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, B grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa'da işlem görecektir.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) **İhraççı tarafından verilen taahhüt:** Yoktur.
b) **Ortaklar tarafından verilen taahhütler:** Yoktur.
c) **Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:** Yoktur.
d) **Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:** Yoktur.
e) **Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:** Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket'in 6.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı bedelli olmak üzere toplamda 2.600.000.000 TL tutarında artırılarak 3.900.000.000 TL olacaktır.

Bedelli sermaye artırımı kapsamında 2.600.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecek olup bu ihraçtan elde edilecek olan 2.600.000.000 TL sermaye artırımı gelirinden 8.900.000 TL (beklenen masraflar) düşüldükten sonra 2.591.100.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Bununla birlikte, Hamdi Akın rüçhan haklarının Akfen International' a devredileceğini beyan etmiştir. Şirket ve Akfen International arasındaki 28 Aralık 2022 tarihli borç sözleşmesinde, Şirket'in yapacağı sermaye arttırımlarında, Akfen International'ın sermaye ödeme borcunun vade tarihi beklenmeksizin söz konusu borçtan karşılanacağına dair düzenleme mevcuttur. Ayrıca 13 Eylül 2022 tarihli borç sözleşmesi vadesinin de muaccel hale getirilerek sermaye borcunun borç tutarından mahsubu sözkonusu olabilecektir. Bu çerçevede Akfen International tarafından yapılacak sermaye ödemeleri Şirket'e önceki dönemlerde nakden konulan alacaklarından karşılanacak ve Şirket'in borç miktarı düşecektir.

Şirketin pay sahibi Akfen International'dan aldığı borcun 1.079.191.125,980 TL'lik kısmının sermayeye çevrilmesinde kullanılması sonucunda sermaye artırımından elde edilecek nihai kaynak tutarının 1.511.908.874,022 TL olması beklenmektedir. (Borç USD olup, sermaye ödeme tarihinde TL olarak sermaye ödemesine mashup edileceğinden, tutarlarda bu kapsamda değişiklik olabilir.)

İhraca ilişkin toplam maliyetin 8.900.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. İhraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 2.600.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00342 TL'dir.

Sermaye Artırım Maliyeti	**Bedelli**
SPK Ücreti (%0,2)	5.200.000
Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	819.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	1.365.000
Aracılık Komisyonu (400.000 TL + BSMV)	420.000
Rekabet Kurumu (%0,04)	1.040.000
Diğer	56.000
Toplam Maliyet	8.900.000
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	2.600.000.000
Pay Başına Maliyet	0,00342

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket bir yandan mevcut %90 üzerindeki FAVÖK marjını sürdürmeye ve artırmaya devam ederken, sermaye artırımından elde edeceği gelirler ile tamamlayacağı yeni yatırımlarıyla temettü dağıtmaya daha uygun bir finansal yapı sağlamayı, finansal borçlarını küçülterek

finansal giderlerini düşürmek suretiyle kârlılık oranını artırmayı ve daha büyük ve güçlü bir finansal yapıya ulaşmayı hedeflemektedir. Ayrıca TC Hazinesinin son istikrar paketleri ile banka finansmanına erişimin imkansız hale gelmesi, yurt dışı kaynak temininin de tamamen zorlaşması ve çok yüksek maliyetli olması sebebiyle büyümenin ve finansmanın borç yerine sermaye ile finanse edilmesi zorunlu hale gelmiştir. Şirket belirtilen hedeflere sermaye artışı ile büyüyecek özkaynakları ve artan gelirleri ile ulaşmayı planlamaktadır.

Sermaye artışı sonrasında Şirket;
-devam eden yatırımlarını tamamlama,
-takip etmekte olduğu, fizibilitesi olumlu, yeni veya ilave yatırımları gerçekleştirme,
-daha büyük bir gayrimenkul portföyüne sahip olma,
-daha yüksek kârlılığa ulaşma,
-temettü dağıtabilir finansal yapıya kavuşma,
-borçluluk oranı daha düşük, daha güçlü bir finansal yapı elde etme,
-çeşitlendirilmiş portföy oluşturma,
-finansal giderlerini düşürme ve
-mevcut gayrimenkul varlıklarını daha efektif değerlendirme imkânına ulaşacaktır.

Bedelli Sermaye artırımından elde edilecek kaynağın 1.079.191.125,980 TL'lik kısmı, Şirket'in Akfen International'dan aldığı nakit borcun, sözleşmeler çerçevesinde (*söz konusu borcun 477 MTL kısmı 14.09.2022'de satın alınan ve üzerinde 29 adet villa inşaatı devam eden Yalıkavak arsası ile aktifinde Muğla Kıyıkışlacık'ta turizm imarlı 84 dönümlük arsa bulunan Gökliman A.Ş.'nin %100'ünün 29.12.2022 tarihinde satın alınmasında kullanılmıştır.*) sermaye ödeme borcuna mahsup edilmek suretiyle karşılanacaktır. (Borç USD olup, sermaye ödeme tarihinde TL olarak sermaye ödemesine mashup edileceğinden, tutarlarda bu kapsamda değişiklik olabilir.)

Sermaye artırımının maliyetleri ve yukarıda bahsi geçen borcun sermayeye çevrilmesinden sonra kalacak yaklaşık 1,5 milyar TL nakit kaynağın;

- 600 milyon TL'lik kısmının Bodrum Yalıkavak'ta Şirketin kendi arsasında devam eden 29 villa inşaatının yapımında,
- 280 milyon TL'lik kısmının İstanbul Söğütlüçeşme Tren Gar'ında TCDD'ye taahhüt edilen YHT viyadük ve terminali yapımı ile ticari alanların işletilmesi işinin devam eden yatırımında,
- Yaklaşık 402 milyon TL'lik kısmının Muğla Kıyıkışlacık'ta Şirketin kendi arsasında yapmayı planladığı turizm tesislerinin inşasında ve Şirketin Accor tarafından işletilmekte olan otellerinin bulunduğu arsalar başta olmak üzere yeni turizm yatırımlarında,
- 200 milyon TL'lik kısmının CEB NV nezdindeki banka borçlarının erken ödenmesinde,
- 30 milyon TL'lik kısmının da Şirketin olağan faaliyetlerinde kullanılması planlanmaktadır.

Böylelikle yapılacak yeni yatırımlardan elde edilecek gelir ve kredi erken ödemesinden kaynaklanacak borç yükü hafiflemesi ve finansal gider düşüşü ile Şirket kâr payı ödeyecek yapıya uygun hale getirilecektir.

Diğer yandan Şirket genel faaliyetlerinden elde ettiği gelir ile operasyonel harcamalarını ve ödeme planı kapsamında banka kredi ödemelerini yapmaya devam edecektir.

Kaynak Kullanım Tablosu

(milyon TL)			
Kaynak		**Kullanım**	
Nakit sermaye artışı (+)	1,520.79	Yalıkavak Projesi	600.00
Halka arz maliyetleri (-)	8.90	Söğütlüçeşme Projesi	280.00
Net Fon Girişi (+)	1,511.89		
		Yeni Turizm Yatırımları*	401.89
		Credit Europe Bank Erken Ödeme (Nakit Süpürme)	200.00
		Olağan Faaliyetler	30.00
Toplam Kaynak	**1,511.89**	**Toplam Kullanım**	**1,511.89**

* Muğla Kıyıkışlacık'ta Şirketin kendi arsasında yapmayı planladığı turizm tesislerinin inşasında ve Şirketin Accor tarafından işletilmekte olan otellerinin bulunduğu arsalar başta olmak üzere yeni turizm yatırımlarında

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Bu bölümde yapılan hesaplamalar %200 oranında bedelli sermaye artırımına tüm yatırımcıların yeni pay alma haklarını kullanacağı varsayımı ile yapıldığı için, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.

	Sermaye Artırım Öncesi	**Sermaye Artırım Sonrası**
Halka Arz Fiyatı		2,28 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.600.000.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		8.900.000 TL
Halka Arz Hasılatı		2.600.000.000 TL
Net Hasılat		2.591.100.000 TL
Özkaynak (30.06.2023)	10.220.521.160 TL	14.318.600.904 TL
Nakit Sermaye Artışı		2.600.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye		3.900.000.000 TL
Pay Başına Defter Değeri		3,6682
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-4,1938
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		**(53,34)%**

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için pay başına (negatif) sulanma etkisinin tutarı 4,1938 TL ve yüzdesi ise %53,34 olacaktır.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Hamdi Akın tarafından B Grubu paylarına ilişkin rüçhan haklarının tamamının (rüçhan hakkı pazarında oluşacak fiyat çerçevesinde belirlenecek) Akfen International Holding B.V.'ye devredilmesine dair taahhütname verilmiştir.

İhraççının 21.08.2023 tarihli ağırlıklı ortalama fiyatı 4,8470 TL'dir. Bu fiyattan bedelli artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat %200 sermaye artırım oranına göre 2,28 TL olarak hesaplanmaktadır[((4,8470+2,00)/(1+2,00))=2,28]. Şirketin ana

pay sahipleri tarafından yukarıda detayları verilen taahhütname kapsamında kullanılacak yeni pay hakları haricinde diğer pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan paylarının tamamının satışının Birincil Piyasa'da 2,28 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır.

	Sermaye Artırım Öncesi	**Sermaye Artırım Sonrası**
Halka Arz Fiyatı		2,28 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.600.000.000
Yeni Pay Alma Taahhüdü Olan Paylar Dışındaki Pay Adedi		1.158.309.080 TL
İhraca İlişkin Maliyet		8.900.000 TL
Halka Arz Hasılatı		2.600.000.000 TL
Net Hasılat		2.591.100.000 TL
Özkaynak (30.06.2023)	10.220.521.160 TL	14.305.859.504 TL
Nakit Sermaye Artışı		2.600.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye	1.300.000.000 TL	3.900.000.000 TL
Emisyon Primi		
Pay Başına Defter Değeri	7,8620 TL	3,6682 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-4,1938 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		**% (53,34)**
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		1,3858 TL
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		**% 60,72**

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar ve veriler eşliğinde gerçekleştirilmiş olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

….. tarafından Şirkete sermaye artırımı ve halka arzla ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Bu izahname; sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer vermektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya diğer herkese açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden de geçirilmemiştir.

İhraççı, bildiği ve ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş / Sonuç
1 Ocak – 31 Aralık 2020	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27 D:54-57-59 Kat:2-3-4 Sarıyer/İstanbul	Mehmet Can Altıntaş	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2021	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27 D:54-57-59 Kat:2-3-4 Sarıyer/İstanbul	Mehmet Can Altıntaş	Olumlu
1 Ocak – 30 Haziran 2022	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9, Levent, İstanbul, 34330	H. Nesrin Tuncer	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2022	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9, Levent, İstanbul, 34330	H. Nesrin Tuncer	Olumlu
1 Ocak – 30 Haziran 2023	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9, Levent, İstanbul, 34330	H. Nesrin Tuncer	Olumlu

Bu izahnamede İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, İhraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da İhraççıdan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birinde üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların (yetkili kuruluş olan …….. …….. ……. A.Ş. dışındaki) sermaye artırımına aracılık eden yetkili kuruluş olan ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Rusya'da bulunan 4 adet otel 1 adet ofise ilişkin değerleme raporları Vertex Group LLC., Türkiyede bulunan 15 adet otel ile KKTC'de bulunan 1 adet otele ilişkin değerleme raporları ile Isparta ve Kütahya'da yer alan öğrenci yurtları ve Bodrum Loft Otele ilişkin değerleme raporlarının tamamı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Ayrıca Söğütlüçeşme, Yalıkavak ve Kıyıkışlacık Projelerinin de değerleme raporları 30.06.2023 itibarıyla Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmakta olup, kullanılan verilerin kaynaklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

FİNNET Elektronik Yayıncılık Data İletişim Sanayi Ticaret Ltd. Şti, Yıldız Teknoloji Geliştirme Bölgesi Teknopark YTÜ Davutpaşa Kampüsü D2 Blok, Ofis No: 1B02 34220 Esenler / İstanbul, +90 212 556 74 78, www.finnet.com.tr

KAP, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Reşitpaşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi No:4 Emirgan, 34467 Sarıyer/İstanbul, 444 0655, www.kap.org.tr

İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş., Turkrating Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Nisan 2020 Raporu, Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Müselles Sok. Onur İş Merkezi No:1, Kat: 2 Şişli/İstanbul, +90 212 272 01 44, www.turkrating.com

SPK, Sermaye Piyasası Kurulu Aylık İstatistik Bülteni, Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya / Ankara, +90 312 292 90 90, www.spk.gov.tr

GYODER, Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Yonca Apt. C Blok No:151-1 D:43 Zincirlikuyu-Şişli / İstanbul, +90 212 282 53 65, +90 212 325 28 25, www.gyoder.org.tr

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

İhraççı'nın konsolidasyona dahil edilenler hariç finansal yatırım niteliğinde sahip olduğu şirket hissesi vs. bulunmamaktadır.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ'ta işlem görecek payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibariyle yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının yorumlanmasında değişiklikler olabileceğini, ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulmasını ve özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecek payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

32.1 Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL'ye kadar	15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası	20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL, fazlası	27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL, fazlası	35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL, fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2023 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'tir.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının

tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:
(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;
(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve
(iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış

işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

(i) Sabit getirili menkul kıymetler;
(ii) Değişken getirili menkul kıymetler;
(iii) Diğer sermaye piyasası araçları ve
(iv) Yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık

beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/92.6 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

(i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,

(ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı

yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkartılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirmedir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde

gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar

Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılmakta iken (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır), bu oran 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 olarak belirlenmiştir. Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.
Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Daire:151 34394 Levent İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.akfengyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

a) Esas sözleşme
b) Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
c) Faaliyet Raporları
d) Özel Durum Açıklamaları
e) Kar Dağıtım Politikası
f) Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanakları
g) Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
h) Genel Kurul İç Yönergesi
i) Akfen GYO web sitesi

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Finansal Tablo Dönemi	İlan Tarihi (KAP)

35. EKLER

Ek/1 Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu
Ek/2 Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Beyanı
Ek/3 Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşların Beyanları
Ek/4 Satın Alma Taahhütnameleri