

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 07.12.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 1.300.000.000 TL'den 3.900.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artılacak 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 İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.akfengvo.com.tr ve www.infoyatirim.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 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 değerlendirme 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.

AKFEN
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 27
C Blok Kat:8 Daire 151 34391 Levent/Beşiktaş/İST.
Tel: (0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 372999-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 045 1710




1

İFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray No: 27 Kat: 8 Daire: 151 Büyükdere Caddesi
Plaza 2 Blok Kat: 4 K: 4 D: 151 Beşiktaş/İST.
Tel: (0212) 319 26 00 Faks: (0212) 319 27 75
Boşluk Kurumlar V.D. 444 036 717
Mersis No: 0476003678700011 Tic. Sic. No: 271100

İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:	2
İÇİNDEKİLER	3
KISALTMA VE TANIMLAR	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	7
2. ÖZET	10
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	26
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	27
5. RİSK FAKTÖRLERİ	30
6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER	37
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	43
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	67
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	75
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	83
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI	111
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	111
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	112
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	113
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	134
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	135
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	138
18. ANA PAY SAHİPLERİ	139
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	142
20. DİĞER BİLGİLER	146
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	153
22. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	153
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	160
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	168
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	177
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	178
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	178
28. SULANMA ETKİSİ	181
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	181
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	183
31. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	193
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	193
33. EKLER	194


gaçirimeri Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent (Etiler) Büyükdere Caddesi No: 100
C Blok Kat: 11 Daire 151 343 14 Levent/Şişli/İST.
Tel: (0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 37239-319851
Zincirlikuyu V.D. 034 001 785

3




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Dr. Adnan Büyükdere Caddesi Kat: 11/11
Plaza 2 Blok No: 4 Kat: 7 D: 10/11 Şişli/İST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0001 717
Merkez No: 0-7800367870001 | Tic. Sic. No: 271031

KISALTIMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	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 Anonim Şirketi
Akfen Enerji Üretim	Akfen Enerji Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi
Akfen GT	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat Anonim Şirketi
Akfen Güney	Akfen Güney Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi
Akfen Holding	Akfen Holding Anonim Şirketi
Akfen Holding Grup Şirketleri	Akfen Holding A.Ş. ve Akfen Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları
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 Anonim Şirketi
Akfen Turizm	Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik Anonim Şirketi
Akfen Yenilenebilir Enerji	Akfen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi
Aracı Kurum, İnfö Yatırım, Yetkili Kuruluş	İnfö Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Avro, Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BMA	BMA Madencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
BUTTİM	Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi
CEB	Credit Europe Bank NV
Covid-19	Koronavirüs Hastalığı
DEİK	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu
Erayşan	Erayşan İmalat İthalat İhracat Plastik Makine ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi
Esas Sözleşme	Akfen GYO Esas Sözleşmesi
Fıratcan İnşaat	Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
Genel Kurul	Akfen GYO Genel Kurulu
Gökliman	Gökliman Yatırım İnşaat Turizm Jeotermal Ticaret Anonim Şirketi
GVK	06.01.1961 Tarihli ve 10700 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Grup	Akfen GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği


gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loj. Büyükdere Caddesi No: 21
C Blok Kat: Daire 151 34394 Levent / İSTANBUL
Tel: (0212) 309 87 40 Ticaret Sicil No: 272279-319871
Zincirlikuyu V.D. 034 005 190



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Ziraat Çiftliği No: 21, Cennet
Plaza 2. Blok Kat: 4. D. 16. Kat / Beşiktaş / İST
Tel: 0212 318 26 00 Fax: 0212 318 19 75
Büyükdere Şişli / İstanbul / T.C.
Mersis No: 0 76003178700011 Tic. Sicil No: 271011

GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
IFC	International Finance Corporation (Uluslararası Finans Kurumu)
IFM Investors	IFM Investors Pty Ltd. (Avustralya'da bulunan yatırım yönetimi şirketi)
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
İlbak Madencilik	İlbak Madencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Kaliningrad	Kaliningrad Invest Ltd.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
KVK	21.06.2006 Tarihli ve 26205 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KYK, Kredi ve Yurtlar Kurumu	T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
Masanda	Masanda Turizm Yatırımları Anonim Şirketi
MDO	Marmara Deniz Otobüsleri Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi
MIP	Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği Anonim Şirketi
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
Rusya Şirketleri	Yaroslavl Otel Invest Ltd., Samstroykom Ltd., Volgastroykom Ltd., Kaliningrad Invest Ltd., Severny Avtovokzal Ltd.
Samstroykom	Samstroykom Ltd.
Severny	Severny Avtovokzal Ltd.
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPK'n	30.12.2012 Tarihli ve 28513 Sayılı Resmî Gazete'de Yayımlanan 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
Tepe İnşaat	Tepe İnşaat Sanayi Anonim Şirketi
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	14.02.2011 Tarihli ve 27846 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜSİAD	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği
USD, ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Volgastroykom	Volgastroykom Ltd.



gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
 Levent Loft, Büyükdere Cad. No: 11
 C Blok Kat:8 Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL
 Tel:(0212) 317 87 40 Ticaret Sicil No: 27999-31951
 Zincirlikuyu V.D. 034 005 1180

5

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. Akmerkezi Binyüzotuz Beşinci Cad. Çarşı
 Plaza 2 Kat:5 No:157 34398 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tel: 0212 315 26 00 Fax: 0212 315 26 07
 E-Posta: info@akmerkez.com.tr
 Mersis No: 08170036780001100010000000

VUK	Vergi Usul Kanunu
Yaroslavl	Yaroslavl Otel Invest Ltd.
YÖK	Yüksek Öğretim Kurumu
Yönetim Kurulu	Akfen GYO Yönetim Kurulu

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.



akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent 1. all Blok Kule Çarşısı No: 11
C Blok Kat: 9 Kat: 151 34744 Levent/Şişli/İstanbul
Tel: (0212) 317 67 40 Ticaret Sicil No: 37279-3/9861
Tic. Sicil No: 034 006 1770

6

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray 1. all Blok Kat: 9 Kat: 151 34744 Levent/Şişli/İstanbul
Plaza 2. all Blok Kat: 151 34744 Levent/Şişli/İstanbul
Tel: 0212 319 26 21 Fax: 0212 319 26 25
Boğaziçi Kurumlar V.D. 18 10 41 82
Meris No: 372003679/00011 Tic. Sicil No: 271031

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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:
<p>akfen gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş. Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201 C Blok Kat:8 Daire: 151 34394 Levent/İSTANBUL Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 37279 Zincirlikuyu V.D. 034 005 780</p> <p>Selim AKIN Sıla CİLİZ İNANÇ Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi 08.12.2023</p>	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
<p>INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Saray Mh. 1. Atrium Büyükdere Çift. Senses Plaza 2. Blok No:11 Kat:16 Kat:16/16 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 12 15 Boğaziçi Kurumlar V.D. 4/11 0036 781 Merkez No: 0475003670700011 Tic.Sic.No: 271081</p> <p>Engin Emre SEÇEN Hüseyin GÜLER Genel Müdür Yardımcısı Genel Müdür Yardımcısı 08.12.2023</p>	İZAHNAMENİN TAMAMI



akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201
C Blok Kat:8 Daire: 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 37279
Zincirlikuyu V.D. 034 005 780

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.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Hatice Nesrin TUNCER Görevi :Sorumlu Denetçi	31.12.2022 ve 30.06.2023 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Mehmet Can ALTINTAŞ Görevi: Sorumlu Denetçi	31.12.2020 ve 31.12.2021 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:																																								
Adı Soyadı: Erdeniz BALIKÇIOĞLU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Burak BARIŞ Görevi: Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Raci Gökçehan SONER Görevi: Kontrolör	<table border="1"><thead><tr><th>Rapor Tarihi</th><th>Rapor Numarası</th></tr></thead><tbody><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-549</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-550</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-551</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-552</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-553</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-554</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-555</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-556</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-557</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-558</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-559</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-560</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-561</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-562</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-564</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-565</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-566</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-567</td></tr><tr><td>27.06.2023</td><td>ÖZEL 2023-733</td></tr></tbody></table>	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	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
Rapor Tarihi	Rapor Numarası																																								
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																																								

akfen
gayrimenkul değerleme ortaklığı A.Ş.
Levent Lot. 30. Blok K:2 Kat:2 No: 2
C Blok Kat:8 D:8 No: 151 34300 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 311 07 40 Ticaret Sicil No: 27279-319/51
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1770

8

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Mahallesi Büyükdere Caddesi
Plaza 2 Blok Kat:11 No:11 Kat:11 Kat:11
Tel: 0212 319 11 00 Fax: 0212 319 12 75
E-Posta: info@akfenyatirim.com.tr
Mersis No: 0750036700011 Tic. Sicil No: 271081

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Analytical Consulting Center Professional Appraisal Department LLC.	Sorumlu Olduğu Kısım:	
Adı Soyadı: Ivanova Sofia VASILYEVNA Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	Rapor Tarihi	Rapor Numarası
	06.07.2023	01/06/23-KLI
	06.07.2023	01/06/23-SA
	06.07.2023	01/06/23-SSK
	06.07.2023	01/06/23-VSK
06.07.2023	01/06/23-YOI	



akfen
gayrimenkul değerleme şirketi
Levent altı Çayyolu Çarşısı No: 2
C Blok Kat:3 D:31151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 272279/319851
Ziraatçılık V.D. 034 005 1780

9

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarı Mh. No: 10 Büyükdere Cd. Akmerkez
Plaza 2 Kat: 8 34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 319 90 00 Fax: 0212 319 90 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 0340051780
Mersis No: 0817003678700011 Tic. Sic. No: 271031

Akfen GYO'nun yurt içi ve yurt dışında 20 otel ve 1 tatil köyünde 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 2 yurt kompleksi, İstanbul Söğütlüçeşme'de 2023 yılı içerisinde 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.

Accor ile 2005 yılında 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 Merit Park Otel, Net Holding A.Ş. bağlı ortaklığı olan Merit Kıbrıs Turizm Ltd. tarafından işletilmektedir. Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti. arasında Merit Park Oteli'nin devrine ilişkin olarak 2023 yılı Nisan ayı 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.

Akfen GYO portföyündeki Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft tatil köyü, Akfen Turizm tarafından işletilmektedir.

Bunların dışında KYK tarafından işletilen Isparta'da 4.032 ve Kütahya'da 3.808 yatak kapasiteli olmak üzere iki öğrenci yurdu da 2021 yılında portföye katılmıştır.

Ayrıca, Rusya Samara'daki ofis binası ve İstanbul'daki fabrika binası kapsamında ise kurumsal kiracılardan kira geliri elde edilmektedir.

Şirket'in Gelirlerinin Kırılımı

Şirket'in elde ettiği gelirlerin ana başlıklar 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	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.

2010 yılında 21 olan GYO sayısı 2023 yılı 2. çeyrek sonu itibarıyla 43'e yükselmiş olup Borsa'da işlem gören GYO'ların 30.06.2023 tarihi itibarıyla piyasa fiyatlamaları ve açıklanan finansal tablolara göre verileri çerçevesinde Akfen GYO, halka açık GYO'lar içinde aktif büyüklüğü olarak %4,3, özkaynaklar olarak %3,9, piyasa değeri açısından ise %2,6 pay almaktadır.

gayrimenkul yatırım ortaklığı A.Ş.
Levent Kat: Büyükdere Caddesi No: 2/1
Çankaya Kat: Daire 151 Kat: 3/39 - Levent - İSTANBUL
Tel: (0212) 19 57 40 Ticaret Sicil No: 27229-31956
Zincirlikuyu V.D. 034 105 1780



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Sarıyıldız Dr. Mustafa Kemal Bulvarı Kat: 2/50
Plaza 2. Blok Kat: 2/50 Kat: 2/50 Kat: 2/50
Tel: 0212 299 72 00 Fax: 0212 299 72 01
Boğaziçi Kurumlar V.D. 411 0036 777
Merkezi Sicil No: 047 000578700011 Tic Sicil No: 271001

		<p>(Kaynak: FİNNET Verileri)</p> <p>Covid-19 Pandemisinin etkilerinin hafiflemesiyle birlikte kaidından 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 salgından en çok etkilenen sektörlerin başında gelen turizm sektörü salgının etkisini azaltması ve 2023 Mayıs ayında Dünya Sağlık Örgütü'nün 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.</p> <p>(Kaynak: https://www.unwto.org/global-and-regional-tourism-performance)</p>
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Türkiye'de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri ve finansman maliyetleri, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</p> <p>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. 2023 yılının ilk çeyreğindeki turist sayısı ile 2019 yılındaki turist sayısını karşılaştırdığımızda global olarak %84'ünün geri kazanıldığı görülmektedir.</p> <p>Covid-19 Pandemisi 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</p>

akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı
Levent Lojman Büyükdere Caddesi No: 201
C Blok Kat: Daire 151 34099 Levent/STANBUL
Tel: (0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 2279-319661
Zincirlikuyu V.D. 04 005 1720



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarı Mh. Akmerkez Büyükdere
Plaza 2.15. Kat No: 4 Kat: 2 D: 16 Kat: 16
Tel: 0212 319 96 00 Fax: 0212 319 96 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4/M 0036 707
Mersis No: 04 05020 7500011000000271001

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 sayısındaki artışa ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur. 30.06.2023 dönemi itibarıyla İhraççının duran varlıkları toplam aktiflerinin %81,5'ini oluşturmaktadır.

İhraççının konsolide varlıkları içerisindeki en öncmlü 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 oluşmaktadır. İlgili gayrimenkullerin değerleri, her dönem sonunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme 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 13.04.2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd. Şti. arasında 13.04.2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino unvanı ile işletilen otelin devrine dair bir pay devri sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket'in bağlı ortaklığı ve Merit Park Otel'i aktifinde bulunduran 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 28.08.2023 tarihinde getirilmiş olup, sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile ilgili SPK mevzuatlarına uygun şekilde yapılacak değerlemenin ardından "70.000.000 USD + Değişken bedel" ile Akfen GT'nin tüm hisseleri alıcıya devredilecektir. Bu nedenle 30.06.2023 tarihi itibarıyla Merit Park Hotel'in bulunduğu Akfen GT KKTC şubesine ilişkin tüm varlıklar "satış amacıyla elde tutulan varlıklar" kalemleri içerisinde gösterilmiştir. Satış amaçlı varlıklar içerisinde en önemli kalem 2,66 milyar TL'lik 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 düşüğe bağlı olarak 2020 yılına göre %62,7 düşükle 196,5 milyon TL'ye gerilemiş olup, 2022 yılında ise 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 artış ve satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülüklerle 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 tutarında 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,

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Katında Caddesi No: 20
C Blok Kat: 151 34397 Levent/İSTANBUL
Tel: (0212) 379 27 40 Ticaret Sicil No: 279 119861
Ticaret Sicil Müdürlüğü V.D. 03-005 17 00



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Sok. 4. Süpükülü Çiğli Çarşası
Plaza 2. Etaj Kat: 4 Kat: D: 10 Çarşısı/ST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 025 187
Mersis No: 0476003678700011 Tlc Sicil No: 271081

		<p>dönemine göre %98,6 artışla 318,1 milyon TL'ye yükselmiştir. Hasılatla 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 köyü, işletilmek üzere Akfen Turizm'e, 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 Ltd. Şti.'nden elde edilen gelir de hasılatın yükselmesinde önemli rol oynamıştır.</p> <p>Şirket'in 2021 yılının 1. çeyreğinde Isparta Yurt Yatırımları'nı satın alması ile birlikte 2021 yılına ilişkin konsolide finansal tablolarında 25,9 milyon TL tutarında yurt kira geliri muhasebeleşmiştir. 2022 yılı 2021 yılına göre %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 24,0 milyon TL'ye yükselmiştir.</p>																				
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 dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<p>Net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) olarak hesaplanmaktadır. İhraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. 30.06.2023 dönemi itibarıyla 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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Finansal Kalemler (TL)</th> <th>30.06.2023</th> <th>31.12.2022</th> <th>31.12.2021</th> <th>31.12.2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>3.085.478.371</td> <td>352.799.950</td> <td>194.279.562</td> <td>38.211.623</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>1.361.661.605</td> <td>308.415.823</td> <td>196.541.836</td> <td>527.514.361</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>1.723.816.766</td> <td>44.384.127</td> <td>-2.262.274</td> <td>-489.302.738</td> </tr> </tbody> </table>	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
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																		

akfen
 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Levent Lojmanı, Büyükdere Caddesi No: 151
 C Blok Kat: 9. Kat No: 151 343 94 Levent/Beşiktaş/İstanbul
 Tel: (0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 372 143 1996/1
 Zincirlikuyu V.D. 034 009 1760

18



INFO
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. Büyükdere Caddesi No: 151
 Plaza 2 Blok Kat: 9. Kat No: 151 343 94 Levent/Beşiktaş/İstanbul
 Tel: 0212 319 87 40 Fax: 0212 319 87 41
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 442 009 1760
 Mersis No: 04 18003678700011 Tic.Sic. No: 271081

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	<p>Şirket'in 1.300.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 2.600.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 3.900.000.000 TL'ye artırılabacaktır.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortaklarımızın %200 oranında bedelli yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Grup Bilgisi</th><th>Verilecek Tutar (TL)</th><th>Nama/ Hamiline</th><th>ISIN Kodu</th></tr></thead><tbody><tr><td>A</td><td>7.543,966</td><td>Nama</td><td>TREKFG00020</td></tr><tr><td>B</td><td>2.599.977.368,102</td><td>Hamiline</td><td>TREKFG00012</td></tr><tr><td>C</td><td>7.543,966</td><td>Nama</td><td>TREKFG00038</td></tr><tr><td>D</td><td>7.543,966</td><td>Nama</td><td>TREKFG00046</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>2.600.000.000,000</td><td></td><td></td></tr></tbody></table> <p>Şirket'in B grubu paylarında herhangi bir imtiyaz bulunmaz iken; A, C ve D Grubu paylarının yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.</p>	Grup Bilgisi	Verilecek Tutar (TL)	Nama/ Hamiline	ISIN Kodu	A	7.543,966	Nama	TREKFG00020	B	2.599.977.368,102	Hamiline	TREKFG00012	C	7.543,966	Nama	TREKFG00038	D	7.543,966	Nama	TREKFG00046	Toplam	2.600.000.000,000		
Grup Bilgisi	Verilecek Tutar (TL)	Nama/ Hamiline	ISIN Kodu																							
A	7.543,966	Nama	TREKFG00020																							
B	2.599.977.368,102	Hamiline	TREKFG00012																							
C	7.543,966	Nama	TREKFG00038																							
D	7.543,966	Nama	TREKFG00046																							
Toplam	2.600.000.000,000																									
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	<p>Şirketin çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 1.300.000.000 TL ve pay sayısı 1.300.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.</p> <p>Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.</p>																								
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Satışı yapılacak paylar için ilgili Mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir;</p> <ul style="list-style-type: none">• 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)• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)																								

akfen
gayrimenkul yatırım şirketleri a.ş.
Levent Loft Kat: 11/11 Caddesi No: 11/11
C Blok Kat: 8/8 Kat: 8/8 Levent/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (0212) 379 57 00 Ticaret Sicil No: 372 79 3 19851
Zincirlikuyu V.D. 04 015 1740

19



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Kat: 8/8 Kat: 8/8 Levent/Beşiktaş/İSTANBUL
Plaza Kat: 8/8 Kat: 8/8 Levent/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 379 57 00
Büyükdere Kat: 8/8 Kat: 8/8 Levent/Beşiktaş/İSTANBUL
Miras No: 14100000000000000000

		<ul style="list-style-type: none"> 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)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. maddesi uyarınca imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Bunun dışında, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp 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 kullanılmasına başladığı birinci gün itibarıyla 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 miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü dağıtılması esasını benimsenmiş, bunun yanında ortaklara kar payı ve avansı dağıtılması hususuna da yer verilmiştir. Bu kapsamda, Şirket'in 25.02.2011 tarih ve 2011/18 numaralı Yönetim Kurulu Toplantısında; a) Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirket'in 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	<p>İhraççının ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler:</p> <ul style="list-style-type: none"> Otel ve Tatil Köyü Portföyüne İlişkin Riskler Yurt Portföyüne İlişkin Riskler Devam Eden ve Başlaması Planlanan Projelere İlişkin Riskler Sermaye riski, kredi riski, piyasa riski (döviz riski ve kur riski), likidite riski, ana pay sahipleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski <p>İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara
-----	---	---

güvencesizlikten dolayı
Leventi Mah. Büyükdere Çarşısı No: 101
C Blok Kat: 2/Daire 151/194 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 2279-3/19861
Zincirlikuyu V.D. 034 635 1780



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. D. No: 14 Kat: 10 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 274966 Şirket Sicil No: 274966
Borsacı Kuruluş No: 33000000000
Mersis No: 0870 0007010001170000000000000000

		<p>uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkileenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, sektörde 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. • Şirket’in 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 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 yansiyabilir.
D.3	<p>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>- 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 zararları bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtım yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtım zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtım dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.</p> <p>- 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.</p>

akfen
göyirmenli Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent L. Binyazlı Caddesi No: 100
C Blok Kat: Daire 15 / 34394 Beşiktaş / İstanbul
Tel: (0212) 238 87 40 Ticaret Sicil No: 372 79-319 651
Zincirlikuyu V.L. 034 004 1793

21



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Akmerkez B3 Kat: 34398 Beşiktaş / İstanbul
Plaza 2 Kat: 34398 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 369 90 00 / 369 90 01 / 369 90 02 / 369 90 03 / 369 90 04 / 369 90 05 / 369 90 06 / 369 90 07 / 369 90 08 / 369 90 09 / 369 90 10 / 369 90 11 / 369 90 12 / 369 90 13 / 369 90 14 / 369 90 15 / 369 90 16 / 369 90 17 / 369 90 18 / 369 90 19 / 369 90 20 / 369 90 21 / 369 90 22 / 369 90 23 / 369 90 24 / 369 90 25 / 369 90 26 / 369 90 27 / 369 90 28 / 369 90 29 / 369 90 30 / 369 90 31 / 369 90 32 / 369 90 33 / 369 90 34 / 369 90 35 / 369 90 36 / 369 90 37 / 369 90 38 / 369 90 39 / 369 90 40 / 369 90 41 / 369 90 42 / 369 90 43 / 369 90 44 / 369 90 45 / 369 90 46 / 369 90 47 / 369 90 48 / 369 90 49 / 369 90 50 / 369 90 51 / 369 90 52 / 369 90 53 / 369 90 54 / 369 90 55 / 369 90 56 / 369 90 57 / 369 90 58 / 369 90 59 / 369 90 60 / 369 90 61 / 369 90 62 / 369 90 63 / 369 90 64 / 369 90 65 / 369 90 66 / 369 90 67 / 369 90 68 / 369 90 69 / 369 90 70 / 369 90 71 / 369 90 72 / 369 90 73 / 369 90 74 / 369 90 75 / 369 90 76 / 369 90 77 / 369 90 78 / 369 90 79 / 369 90 80 / 369 90 81 / 369 90 82 / 369 90 83 / 369 90 84 / 369 90 85 / 369 90 86 / 369 90 87 / 369 90 88 / 369 90 89 / 369 90 90 / 369 90 91 / 369 90 92 / 369 90 93 / 369 90 94 / 369 90 95 / 369 90 96 / 369 90 97 / 369 90 98 / 369 90 99 / 369 90 00 / 369 90 01 / 369 90 02 / 369 90 03 / 369 90 04 / 369 90 05 / 369 90 06 / 369 90 07 / 369 90 08 / 369 90 09 / 369 90 10 / 369 90 11 / 369 90 12 / 369 90 13 / 369 90 14 / 369 90 15 / 369 90 16 / 369 90 17 / 369 90 18 / 369 90 19 / 369 90 20 / 369 90 21 / 369 90 22 / 369 90 23 / 369 90 24 / 369 90 25 / 369 90 26 / 369 90 27 / 369 90 28 / 369 90 29 / 369 90 30 / 369 90 31 / 369 90 32 / 369 90 33 / 369 90 34 / 369 90 35 / 369 90 36 / 369 90 37 / 369 90 38 / 369 90 39 / 369 90 40 / 369 90 41 / 369 90 42 / 369 90 43 / 369 90 44 / 369 90 45 / 369 90 46 / 369 90 47 / 369 90 48 / 369 90 49 / 369 90 50 / 369 90 51 / 369 90 52 / 369 90 53 / 369 90 54 / 369 90 55 / 369 90 56 / 369 90 57 / 369 90 58 / 369 90 59 / 369 90 60 / 369 90 61 / 369 90 62 / 369 90 63 / 369 90 64 / 369 90 65 / 369 90 66 / 369 90 67 / 369 90 68 / 369 90 69 / 369 90 70 / 369 90 71 / 369 90 72 / 369 90 73 / 369 90 74 / 369 90 75 / 369 90 76 / 369 90 77 / 369 90 78 / 369 90 79 / 369 90 80 / 369 90 81 / 369 90 82 / 369 90 83 / 369 90 84 / 369 90 85 / 369 90 86 / 369 90 87 / 369 90 88 / 369 90 89 / 369 90 90 / 369 90 91 / 369 90 92 / 369 90 93 / 369 90 94 / 369 90 95 / 369 90 96 / 369 90 97 / 369 90 98 / 369 90 99 / 369 90 00 / 369 90 01 / 369 90 02 / 369 90 03 / 369 90 04 / 369 90 05 / 369 90 06 / 369 90 07 / 369 90 08 / 369 90 09 / 369 90 10 / 369 90 11 / 369 90 12 / 369 90 13 / 369 90 14 / 369 90 15 / 369 90 16 / 369 90 17 / 369 90 18 / 369 90 19 / 369 90 20 / 369 90 21 / 369 90 22 / 369 90 23 / 369 90 24 / 369 90 25 / 369 90 26 / 369 90 27 / 369 90 28 / 369 90 29 / 369 90 30 / 369 90 31 / 369 90 32 / 369 90 33 / 369 90 34 / 369 90 35 / 369 90 36 / 369 90 37 / 369 90 38 / 369 90 39 / 369 90 40 / 369 90 41 / 369 90 42 / 369 90 43 / 369 90 44 / 369 90 45 / 369 90 46 / 369 90 47 / 369 90 48 / 369 90 49 / 369 90 50 / 369 90 51 / 369 90 52 / 369 90 53 / 369 90 54 / 369 90 55 / 369 90 56 / 369 90 57 / 369 90 58 / 369 90 59 / 369 90 60 / 369 90 61 / 369 90 62 / 369 90 63 / 369 90 64 / 369 90 65 / 369 90 66 / 369 90 67 / 369 90 68 / 369 90 69 / 369 90 70 / 369 90 71 / 369 90 72 / 369 90 73 / 369 90 74 / 369 90 75 / 369 90 76 / 369 90 77 / 369 90 78 / 369 90 79 / 369 90 80 / 369 90 81 / 369 90 82 / 369 90 83 / 369 90 84 / 369 90 85 / 369 90 86 / 369 90 87 / 369 90 88 / 369 90 89 / 369 90 90 / 369 90 91 / 369 90 92 / 369 90 93 / 369 90 94 / 369 90 95 / 369 90 96 / 369 90 97 / 369 90 98 / 369 90 99 / 369 90 00 / 369 90 01 / 369 90 02 / 369 90 03 / 369 90 04 / 369 90 05 / 369 90 06 / 369 90 07 / 369 90 08 / 369 90 09 / 369 90 10 / 369 90 11 / 369 90 12 / 369 90 13 / 369 90 14 / 369 90 15 / 369 90 16 / 369 90 17 / 369 90 18 / 369 90 19 / 369 90 20 / 369 90 21 / 369 90 22 / 369 90 23 / 369 90 24 / 369 90 25 / 369 90 26 / 369 90 27 / 369 90 28 / 369 90 29 / 369 90 30 / 369 90 31 / 369 90 32 / 369 90 33 / 369 90 34 / 369 90 35 / 369 90 36 / 369 90 37 / 369 90 38 / 369 90 39 / 369 90 40 / 369 90 41 / 369 90 42 / 369 90 43 / 369 90 44 / 369 90 45 / 369 90 46 / 369 90 47 / 369 90 48 / 369 90 49 / 369 90 50 / 369 90 51 / 369 90 52 / 369 90 53 / 369 90 54 / 369 90 55 / 369 90 56 / 369 90 57 / 369 90 58 / 369 90 59 / 369 90 60 / 369 90 61 / 369 90 62 / 369 90 63 / 369 90 64 / 369 90 65 / 369 90 66 / 369 90 67 / 369 90 68 / 369 90 69 / 369 90 70 / 369 90 71 / 369 90 72 / 369 90 73 / 369 90 74 / 369 90 75 / 369 90 76 / 369 90 77 / 369 90 78 / 369 90 79 / 369 90 80 / 369 90 81 / 369 90 82 / 369 90 83 / 369 90 84 / 369 90 85 / 369 90 86 / 369 90 87 / 369 90 88 / 369 90 89 / 369 90 90 / 369 90 91 / 369 90 92 / 369 90 93 / 369 90 94 / 369 90 95 / 369 90 96 / 369 90 97 / 369 90 98 / 369 90 99 / 369 90 00 / 369 90 01 / 369 90 02 / 369 90 03 / 369 90 04 / 369 90 05 / 369 90 06 / 369 90 07 / 369 90 08 / 369 90 09 / 369 90 10 / 369 90 11 / 369 90 12 / 369 90 13 / 369 90 14 / 369 90 15 / 369 90 16 / 369 90 17 / 369 90 18 / 369 90 19 / 369 90 20 / 369 90 21 / 369 90 22 / 369 90 23 / 369 90 24 / 369 90 25 / 369 90 26 / 369 90 27 / 369 90 28 / 369 90 29 / 369 90 30 / 369 90 31 / 369 90 32 / 369 90 33 / 369 90 34 / 369 90 35 / 369 90 36 / 369 90 37 / 369 90 38 / 369 90 39 / 369 90 40 / 369 90 41 / 369 90 42 / 369 90 43 / 369 90 44 / 369 90 45 / 369 90 46 / 369 90 47 / 369 90 48 / 369 90 49 / 369 90 50 / 369 90 51 / 369 90 52 / 369 90 53 / 369 90 54 / 369 90 55 / 369 90 56 / 369 90 57 / 369 90 58 / 369 90 59 / 369 90 60 / 369 90 61 / 369 90 62 / 369 90 63 / 369 90 64 / 369 90 65 / 369 90 66 / 369 90 67 / 369 90 68 / 369 90 69 / 369 90 70 / 369 90 71 / 369 90 72 / 369 90 73 / 369 90 74 / 369 90 75 / 369 90 76 / 369 90 77 / 369 90 78 / 369 90 79 / 369 90 80 / 369 90 81 / 369 90 82 / 369 90 83 / 369 90 84 / 369 90 85 / 369 90 86 / 369 90 87 / 369 90 88 / 369 90 89 / 369 90 90 / 369 90 91 / 369 90 92 / 369 90 93 / 369 90 94 / 369 90 95 / 369 90 96 / 369 90 97 / 369 90 98 / 369 90 99 / 369 90 00 / 369 90 01 / 369 90 02 / 369 90 03 / 369 90 04 / 369 90 05 / 369 90 06 / 369 90 07 / 369 90 08 / 369 90 09 / 369 90 10 / 369 90 11 / 369 90 12 / 369 90 13 / 369 90 14 / 369 90 15 / 369 90 16 / 369 90 17 / 369 90 18 / 369 90 19 / 369 90 20 / 369 90 21 / 369 90 22 / 369 90 23 / 369 90 24 / 369 90 25 / 369 90 26 / 369 90 27 / 369 90 28 / 369 90 29 / 369 90 30 / 369 90 31 / 369 90 32 / 369 90 33 / 369 90 34 / 369 90 35 / 369 90 36 / 369 90 37 / 369 90 38 / 369 90 39 / 369 90 40 / 369 90 41 / 369 90 42 / 369 90 43 / 369 90 44 / 369 90 45 / 369 90 46 / 369 90 47 / 369 90 48 / 369 90 49 / 369 90 50 / 369 90 51 / 369 90 52 / 369 90 53 / 369 90 54 / 369 90 55 / 369 90 56 / 369 90 57 / 369 90 58 / 369 90 59 / 369 90 60 / 369 90 61 / 369 90 62 / 369 90 63 / 369 90 64 / 369 90 65 / 369 90 66 / 369 90 67 / 369 90 68 / 369 90 69 / 369 90 70 / 369 90 71 / 369 90 72 / 369 90 73 / 369 90 74 / 369 90 75 / 369 90 76 / 369 90 77 / 369 90 78 / 369 90 79 / 369 90 80 / 369 90 81 / 369 90 82 / 369 90 83 / 369 90 84 / 369 90 85 / 369 90 86 / 369 90 87 / 369 90 88 / 369 90 89 / 369 90 90 / 369 90 91 / 369 90 92 / 369 90 93 / 369 90 94 / 369 90 95 / 369 90 96 / 369 90 97 / 369 90 98 / 369 90 99 / 369 90 00 / 369 90 01 / 369 90 02 / 369 90 03 / 369 90 04 / 369 90 05 / 369 90 06 / 369 90 07 / 369 90 08 / 369 90 09 / 369 90 10 / 369 90 11 / 369 90 12 / 369 90 13 / 369 90 14 / 369 90 15 / 369 90 16 / 369 90 17 / 369 90 18 / 369 90 19 / 369 90 20 / 369 90 21 / 369 90 22 / 369 90 23 / 369 90 24 / 369 90 25 / 369 90 26 / 369 90 27 / 369 90 28 / 369 90 29 / 369 90 30 / 369 90 31 / 369 90 32 / 369 90 33 / 369 90 34 / 369 90 35 / 369 90 36 / 369 90 37 / 369 90 38 / 369 90 39 / 369 90 40 / 369 90 41 / 369 90 42 / 369 90 43 / 369 90 44 / 369 90 45 / 369 90 46 / 369 90 47 / 369 90 48 / 369 90 49 / 369 90 50 / 369 90 51 / 369 90 52 / 369 90 53 / 369 90 54 / 369 90 55 / 369 90 56 / 369 90 57 / 369 90 58 / 369 90 59 / 369 90 60 / 369 90 61 / 369 90 62 / 369 90 63 / 369 90 64 / 369 90 65 / 369 90 66 / 369 90 67 / 369 90 68 / 369 90 69 / 369 90 70 / 369 90 71 / 369 90 72 / 369 90 73 / 369 90 74 / 369 90 75 / 369 90 76 / 369 90 77 / 369 90 78 / 369 90 79 / 369 90 80 / 369 90 81 / 369 90 82 / 369 90 83 / 369 90 84 / 369 90 85 / 369 90 86 / 369 90 87 / 369 90 88 / 369 90 89 / 369 90 90 / 369 90 91 / 369 90 92 / 369 90 93 / 369 90 94 / 369 90 95 / 369 90 96 / 369 90 97 / 369 90 98 / 369 90 99 / 369 90 00 / 369 90 01 / 369 90 02 / 369 90 03 / 369 90 04 / 369 90 05 / 369 90 06 / 369 90 07 / 369 90 08 / 369 90 09 / 369 90 10 / 369 90 11 / 369 90 12 / 369 90 13 / 369 90 14 / 369 90 15 / 369 90 16 / 369 90 17 / 369 90 18 / 369 90 19 / 369 90 20 / 369 90 21 / 369 90 22 / 369 90 23 / 369 90 24 / 369 90 25 / 369 90 26 / 369 90 27 / 369 90 28 / 369 90 29 / 369 90 30 / 369 90 31 / 369 90 32 / 369 90 33 / 369 90 34 / 369 90 35 / 369 90 36 / 369 90 37 / 369 90 38 / 369 90 39 / 369 90 40 / 369 90 41 / 369 90 42 / 369 90 43 / 369 90 44 / 369 90 45 / 369 90 46 / 369 90 47 / 369 90 48 / 369 90 49 / 369 90 50 / 369 90 51 / 369 90 52 / 369 90 53 / 369 90 54 / 369 90 55 / 369 90 56 / 369 90 57 / 369 90 58 / 369 90 59 / 369 90 60 / 369 90 61 / 369 90 62 / 369 90 63 / 369 90 64 / 369 90 65 / 369 90 66 / 369 90 67 / 369 90 68 / 369 90 69 / 369 90 70 / 369 90 71 / 369 90 72 / 369 90 73 / 369 90 74 / 369 90 75 / 369 90 76 / 369 90 77 / 369 90 78 / 369 90 79 / 369 90 80 / 369 90 81 / 369 90 82 / 369 90 83 / 369 90 84 / 369 90 85 / 369 90 86 / 369 90 87 / 369 90 88 / 369 90 89 / 369 90 90 / 369 90 91 / 369 90 92 / 369 90 93 / 369 90 94 / 369 90 95 / 369 90 96 / 369 90 97 / 369 90 98 / 369 90 99 / 369 90 00 / 369 90 01 / 369 90 02 / 369 90 03 / 369 90 04 / 369 90 05 / 369 90 06 / 369 90 07 / 369 90 08 / 369 90 09 / 369 90 10 / 369 90 11 / 369 90 12 / 369 90 13 / 369 90 14 / 369 90 15 / 369 90 16 / 369 90 17 / 369 90 18 / 369 90 19 / 369 90 20 / 369 90 21 / 369 90 22 / 369 90 23 / 369 90 24 / 369 90 25 / 369 90 26 / 369 90 27 / 369 90 28 / 369 90 29 / 369 90 30 / 369 90 31 / 369 90 32 / 369 90 33 / 369 90 34 / 369 90 35 / 369 90 36 / 369 90 37 / 369 90 38 / 369 90 39 / 369 90 40 / 369 90 41 / 369 90 42 / 369 90 43 / 369 90 44 / 369 90 45 / 369 90 46 / 369 90 47 / 369 90 48 / 369 90 49 / 369 90 50 / 369 90 51 / 369 90 52 / 369 90 53 / 369 90 54 / 369 90 55 / 369 90 56 / 369 90 57 / 369 90 58 / 369 90 59 / 369 90 60 / 369 90 61 / 369 90 62 / 369 90 63 / 369 90 64 / 369 90 65 / 369 90 66 / 369 90 67 / 369 90 68 / 369 90 69 / 369 90 70 / 369 90 71 / 369 90 72 / 369 90 73 / 369 90 74 / 369 90 75 / 369 90 76 / 369 90 77 / 369 90 78 / 369 90 79 / 369 90 80 / 369 90 81 / 369 90 82 / 369 90 83 / 369 90 84 / 369 90 85 / 369 90 86 / 369 90 87 / 369 90 88 / 369 90 89 / 369 90 90 / 369 90 91 / 369 90 92 / 369 90 93 / 369 90 94 / 369 90 95 / 369 90 96 / 369 90 97 / 369 90 98 / 369 90 99 / 369 90 00 / 369 90 01 / 369 90 02 / 369 90 03 / 369 90 04 / 369 90 05 / 369 90 06 / 369 90 07 / 369 90 08 / 369 90 09 / 369 90 10 / 369 90 11 / 369 90 12 / 369 90 13 / 369 90 14 / 369 90 15 / 369 90 16 / 369 90 17 / 369 90 18 / 369 90 19 / 369 90 20 / 369 90 21 / 369 90 22 / 369 90 23 / 369 90 24 / 369 90 25 / 369 90 26 / 369 90 27 / 369 90 28 / 369 90 29 / 369 90 30 / 369 90 31 / 369 90 32 / 369 90 33 / 369 90 34 / 369 90 35 / 369 90 36 / 369 90 37 / 369 90 38 / 369 90 39 / 369 90 40 / 369 90 41 / 369 90 42 / 369 90 43 / 369 90 44 / 369 90 45 / 369 90 46 / 369 90 47 / 369 90 48 / 369 90 49 / 369 90 50 / 369 90 51 / 369 90 52 / 369 90 53 / 369 90 54 / 369 90 55 / 369 90 56 / 369 90 57 / 369 90 58 / 369 90 59 / 369 90 60 / 369 90 61 / 369 90 62 / 369 90 63 / 369 90 64 / 369 90 65 / 369 90 66 / 369 90 67 / 369 90 68 / 369 90 69 / 369 90 70 / 369 90 71 / 369 90 72 / 369 90 73 / 369 90 74 / 369 90 75 / 369 90 76 / 369 90 77 / 369 90 78 / 369 90 79 / 369 90 80 / 369 90 81 / 369 90 82 / 369 90 83 / 369 90 84 / 369 90 85 / 369 90 86 / 369 90 87 / 369 90 88 / 369 90 89 / 369 90 90 / 369 90 91 / 369 90 92 / 369 90 93 / 369

		<p>Yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay alma haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda halka arzından sonra satılmayanlar olması halinde kalan satılmayan 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 Akfen Holding A.Ş. ve/veya Akfen International Holding B.V. tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.</p> <p>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.</p> <p>Pay bedelleri, İhraççının Fiba Banka Ankara Kurumsal Şubesi nezdindeki TR72 0010 3000 0000 0003 0067 10 no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.</p> <p>Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Payların fiziki teslimi söz konusu değildir.</p> <p>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.</p> <p>İzahnameye İhraççının www.akfengyo.com.tr, yetkili kuruluş İfo Yatırım'ın www.infoyatirim.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.</p>
E.4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p>	<p>Sermaye artırımını ile birlikte ihraççı şirket olan Akfen GYO sermaye elde edecektir. Hamdi AKIN tarafından B Grubu paylarına ilişkin rüçhan hakkı devrine dair verilen beyanlar çerçevesinde, toplam bedelli sermaye artırım tutarından Akfen International payına düşen kısmı, Şirket'in Akfen International'dan aldığı 393.329.240 TL'lik nakit borcun sermaye ödemesine mahsup edilmek suretiyle, kalan 678.492.939 TL'lik kısmı ise nakden karşılanacaktır. Buna göre sermaye artırımından Şirket'e gelecek nihai nakdi kaynak tutarının, 2.197.870.760 TL olması beklenmektedir.</p> <p>Sermaye artırımına aracılık eden İfo Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.</p> <p>Halka arzdan önemli menfaati olan İfo Yatırım haricinde danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı</p>

akfen
göyriçelinyolu Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş
Çiçek K. Daire 15/3439/Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 87 40 Tlx:(0212) 372 93-319861
Zincirlikuyu V.D. 0212 005 1785



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş
Plaza 2/Blok No:4/7 D:18 Kat:18/Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 0031/137
Muhür No: 0423003671/0001 T.C.Sic.No: 271031

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 finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli 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.	
Finansal Tablo Dönemi	31.12.2020 ve 31.12.2021
Sorumlu Denetçi	Mehmet Can ALTINTAŞ
Adresi	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27 D:54-57-59 Kat:2-3-4 Sarıyer/İstanbul
Telefon	(0212) 315 30 00
Fax	(0212) 230 82 91
İnternet Adresi	www.guneybagimsizdenetim.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Ernst & Young Global Limited, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	31.12.2022 ve 30.06.2023
Sorumlu Denetçi	Hatice Nesrin TUNCER
Adresi	Levent Mah. Meltem Sok. İş Bankası Kuleleri Blok No:14 İç Kapı No:10 Beşiktaş/İstanbul
Telefon	(0212) 316 60 00
Fax	(0212) 316 60 60
İnternet Adresi	www.kpmg.com/tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	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 raporlarda sorumlu denetçi Mehmet Can ALTINTAŞ'tır. 31.12.2021 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 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 raporlarda sorumlu denetçi Hatice Nesrin TUNCER olmuştur.


Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Levent Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27 D:54-57-59
Kat:2-3-4 Sarıyer/İstanbul
C Blok Kat:8 Daire 151 T4396/101/1 TANEJL
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 31279-3/9951
Zincirlikuyu V.D. 034 015 1770



26


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Arslan Bey Cad. No:10/101/102
Plaza 2 Kat:101/102 Kat:101/102 Sarıyer/İST.
Tel: 0212 319 17 00 Faks: 0212 319 17 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 101/102 V. 707
Mersis No: 3176003678700011 Tz: 101/102 No: 27 1081

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Finansal Durum Tablosu (TL)	Sırlı	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	Denetimden Geçmiş	Konsolide			
Finansal Tablo Türü					
Dönem	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	
Nakit ve Nakit Benzerleri	149.405.718	116.541.560	61.790.068	9.887.439	
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	
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	2.681.111.513	0	0	0	
Duran Varlıklar	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	
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	
Toplam Varlıklar	16.637.427.399	12.386.046.803	6.863.235.275	2.903.964.639	
Kısa Vadeli 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	
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	588.270.683	0	0	0	
Uzun Vadeli 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	
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	

göyriçer Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Menkul Değerler Kurumunun Yatırım Menkul Değerleri
 C Blok Kat: 8 Daire 151 34744 T. No: 01571/1000
 Tel: (0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 272274-319861
 Zincirlikuyu V.D. 034 015 1780

27

T.C. SERMAYE PİYASASI KURUMU
 1923
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Sami Mih. Akar Bulvarı No: 11, Kat: 8
 Plaza 2. Kat, No: 4, Kat: 7 Daire No: 11/12 75
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 12 75
 Boğaziçi Kurumlar V.İ.İ. A.Ş. Kat: 7/787
 Yayıncı No: 076003679700011 Tic. Sicil No: 271081

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/(i)	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 İle 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, İştirakler, 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 Şirket'in 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, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Cad. No: 101
C Blok Kat: 15/Aire 151 34394 Beşiktaş/STANBUL
Tel: (0212) 319 20 00 Ticaret Sicil No: 172279-219961
Zincirlikuyu V.D. 034 00 11 30



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mahallesi Büyükdere Cad. No: 151
Plaza 2. Blok Kat: 10/7 Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0212 319 20 00 Fax: 0212 319 20 75
Büyükdere Şubesi V.D. 34100 Kat: 7/7
Mersis No: 0875003678700011 Tic. Sicil No: 271001

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. İhraççının ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler:

Otel ve Tatil Köyü Portföyüne İlişkin Riskler

- İhraççının ve bağlı ortaklıklarının portföyünde bulunan 21 otelden (20 otel ve 1 tatil köyü) 19'unun aynı işletmeci tarafından (Accor) işletilmesi sebebiyle, Accor'un faaliyetlerinde ya da operasyon kararlarında değişiklik olması İhraççının da faaliyetlerinin etkilenmesine sebep olabilir. Accor'un likidite sorunu yaşamaması veya ödeme kabiliyetini kaybetmesi durumunda söz konusu otellere ilişkin Accor'un Akfen GYO'ya ödemekle yükümlü olduğu kiralardan vadesinde tahsil edilememesi riski bulunmaktadır. Bu durum Akfen GYO'nun nakit akışını olumsuz etkileyebilir, finansal durumunda bozulmalar görülebilir. Ayrıca, Accor ile Akfen GYO arasında yaşanabilecek olumsuzluk ve anlaşmazlıklar İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, 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 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 kiralardan düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşılabilir. 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 kiralardan düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşılabilir. Bu durum İhraççının nakit akışlarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in 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 Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.


Yatırımcıların Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C Blok Kat:8 Daire 151 34744 Liva Kat:8 Kat:8
Tel:(0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 279119/19961
Zincirlikuyu V.D. 034 006 1760



YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İZAHNAMESİ
Saray Mh. Akfen Enerji Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kat:8
Plaza 2 Kat:8 Daire 151 Kat:8 Kat:8
Tel:0212 319 87 40 Kat:8 Kat:8
Büyükdere Kat:8 Kat:8 Kat:8
Mersis No: 08320026100000000000000000000000

- 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 akışlarını 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 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.
- Şirket'in 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 uzatılmaması İhraççının nakit akışlarını, buna bağlı olarak da finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşamaması 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 etkileyebilir.
- İhraççının portföyünde bulunan varlıklarının %73'ü 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 finansal durumu ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecektir.
- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilecek olup, davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket'in 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 tutarı daha düşük olacaktır.
- İhraççının portföyündeki varlıklara ilişkin çeşitli üst kullanım hakkı ve tahsis süreleri söz konusu olup, bu haklar ve sürelerle ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller İhraççının faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

göyrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Levent İlhan Büyükdere Şubesi No: 01
 C Blok Kat: Daire 151 34394 Levent/Şişli/İstanbul
 Tel: (0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 27229/3-9361
 Zincirlikuyu V.D. 034 009 4780

31



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. Akatlar Höyüğü No: 10 Kat: 5
 Plaza B. Blok No: 4K7 D: 501 Beşiktaş/İstanbul
 Tel: 0212 319 79 00 Fax: 0212 319 79 75
 Kurumlar V.D. 17/11/09/117
 Sicil No: 27003676700011 Tic. Sic. No: 271081

- Projenin gerçekleşen inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir.
- Kurlarda yaşanabilecek artışlar dolayısıyla maliyetlerde beklenmeyen ve öngörülemeyen maliyet artış risklerine maruz kalınabilir.

b) Bodrum Yalıkavak ve Kıyıkışlacık Projesi'ne İlişkin Riskler

- Projelerin planlanan tamamlanma süresi, imar planlarında yaşanabilecek değişimler ve inşaat izin sürelerinin uzaması dolayısıyla gecikebilir.
- Kur ve enflasyonda yaşanabilecek artışlar, makroekonomik verilerin bozulması dolayısıyla inşaat maliyetlerinin artması sonucu karlılığın azalmasına sebebiyet verebilir.
- Projelerin 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.

c) Başlaması Planlanan Tersane İstanbul Projesi ile Birlikte Tuzla Ibis ve Esenboğa Ibis Projeleri'ne İlişkin Riskler

- 2. otel projesi olarak yapılması planlanan otellerin imar planlarında yaşanabilecek değişimler ve inşaat izin sürelerinin uzaması dolayısıyla tamamlanma süreleri gecikebilir.
- Kur ve enflasyonda yaşanabilecek artışlar, makroekonomik verilerin bozulması dolayısıyla inşaat maliyetlerinin artması sonucu proje karlılığın azalmasına sebebiyet verebilir.
- Projelerin gerçekleşen inşaat maliyetleri bütçelenen maliyetleri aşabilir.
- Alt yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir.
- Otel projelerinin tamamlanmasında genel ekonomik konjonktür gereği gecikmeler veya sorunlar yaşanabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

- **Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğu için, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılığı sınırlanabilir:** Şirket, 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.
- **Tabii olunan yasal mevzuatta oluşabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir:** GYO tebliğinde ve sair mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini sınırlayabilir ya da olumsuz etkileyebilir. Şirket, ayrıca Kurumlar Vergisinden istisnadır. Bununla birlikte gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından dağıtılmı ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Yasal mevzuatlarda yapılabilecek değişiklikler ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sahip olduğu vergi istisnaları ve muafiyetleri ortadan kalkabilir. Buna bağlı olarak Şirket'in operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir ve şirketlerin karlılığı olumsuz etkilenebilir.

gayrimenkul yatırım ortaklığı
Levent Loft, Büyükdere Cad. No: 20
C Blok Kat: 9 Kat: 9 No: 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tel: (0212) 312 77 40 Ticaret Sicil No: 272279 / 1988
Mecidiyeköy V.D. 034 005 180

33

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıhhiye Mh. Akmerkez B3 Kat: No: 34
Kızılkaya Sok. No: 2 Kat: 2 No: 34
Tic. Sicil No: 272279 / 1988
Mecidiyeköy V.D. 034 005 180

İ.C. SİRKEM
SERMAYE PİYASASI
1923
U Z M A K I

- 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, Şirket’in iş yapma potansiyelini 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, Şirket’in faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, Şirket’in finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- Şirket’in 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 baskı yaratabilir.
- Deprem ve doğal afetler, Şirket’in faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar Şirket’in faaliyetlerine olumsuz yansiyabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

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.

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 bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtım dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancı İlişkin Riskler:

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 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

göyrimen Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent 2011 Büyükdere Caddesi No: 151
C Blok Kat: 8 Daire 151 34398 Kat: 8/8 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 377179-3/9851
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1710

34



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 sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

5.4. Diğer Riskler:

5.4.1. Sermaye Riski

Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranının yüksekliği İhraççının yükümlülüklerini ödeyememe riskini göstermektedir. Net yükümlülük, 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 itibarıyla 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, hazır değerler tutarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

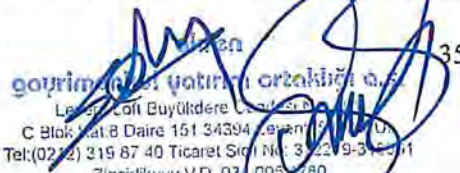
5.4.2. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının 30.06.2023 dönemi itibarıyla kredi riski esas olarak ilişkili olmayan taraflardan ticari ve diğer alacaklardan ve banka mevduatlarından (mevduat niteliğindeki kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar dahil) kaynaklanmaktadır. İhraççının 30.06.2023 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış herhangi bir alacağı bulunmamaktadır.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla kredi riskine maruz varlıklar hakkındaki detaylı bilgi bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer almaktadır.

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 kredibilitésinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararlarla karşılaşabilir.


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Etili Büyükdere Caddesi No: 151
C Blok Kat: 8 Daire 151 34394 Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 319 87 40 Ticaret Sicil No: 332279-3/05011
Zincirlikuyu V.D. 03-005 1780



İhraççının likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Döner 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
Döner Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,27	1,14	0,99	0,07

Ayrıca, likidite riski kapsamında Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışlarının vadeleri hakkındaki detaylı bilgi bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer almaktadır.

5.4.4. Piyasa Riski

5.4.4.1. Yabancı Para Riski

İhraççının tüm finansal borcu yabancı para cinsinden olmakla birlikte Türkiye'deki varlıklarının bir kısmından TL cinsinden gelir elde etmektedir. Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla 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 kalmakta olup, maruz kalınan kur riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

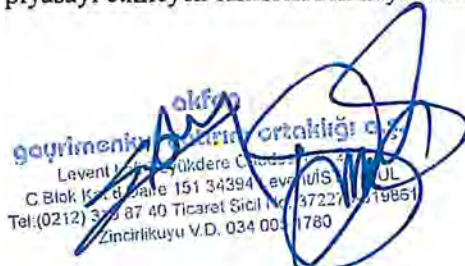
Yabancı Para Pozisyonu	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Döviz Varlıkları	197.970.725	512.020.421	188.346.325	118.649.897
Döviz Yükümlülükleri	3.702.813.842	2.801.625.208	1.958.486.627	1.656.279.225
Net Döviz Pozisyonu	-3.504.843.117	-2.289.604.787	-1.770.140.302	-1.537.629.328
Kurlarda %20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

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla 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 14.07.2023 tarihinde yapılan ve 13.10.2023 tarihinde yapılacak Avro cinsinden kredi ödemeleri için Avro kurları sırasıyla 23,79 ve 25,51 olarak sabitlenmiştir. Söz konusu döviz kuru takasına ilişkin türev varlıkların 55.473.504 TL tutarındaki gerçeğe uygun değeri, 30.06.2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda döner varlıklarda "Türev Araçlar" kaleminde muhasebeleşmiştir.

5.4.4.2. Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimler piyasadaki fiyatların değişmesine sebep olup, 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.


Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent İş Merkezi Kat: 10 Kat: 10
C Blok Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10
Tel: (0212) 339 87 40 Ticaret Sicil No: 37227/19851
Zincirlikuyu V.D. 034 00 1780

36 
AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Mh. D. Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kat: 10
Kat: 2 Blok: 10 Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10
Tel: (0212) 339 87 40 Fax: (0212) 339 87 40
Büyükdere Kurumlar V.D. Kat: 10 Kat: 10
Mersis No: 081500307800011 Tic. Sic. No: 271081

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

Akfen GYO, 25.06.1997 tarihinde yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacıyla süresiz olarak Akfel 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. Şirket'in 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. Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

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	Levent Loft, Büyükdere Cad., No:201, C Blok, Kat:8, Daire:151, Levent, Beşiktaş/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:

1) SPK'nın 04.02.2021 tarih ve 6/150 sayılı toplantısında aldığı karar çerçevesinde, İhraççının 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 101.580.136 TL nominal değerli payın Şirket ortağı Hamdi AKIN'a tahsisli olarak ihraç edilmesi suretiyle, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 344.646.332 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırımı sonucu elde edilecek fonun kullanım yerine ilişkin rapor Şirket'in 26.01.2021 tarih ve 2021/5 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilerek aynı tarihte KAP'ta açıklanmıştır. Söz konusu sermaye artırımı sonucu elde edilen fon; Bodrum'da 184 yataklı 5 yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda paylarının tamamının 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı'dan ve Isparta Yurt Yatırımları paylarının tamamının 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat'ten satın alınmasında kullanılmıştır. Söz konusu satın almalar sonrası Şirket'in, sermayesinin ve oy haklarının %100'üne sahip olduğu Isparta Yurt Yatırımları ve Masanda'yı devralmak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi SPK'nın 24.06.2021 tarih ve 32/970 sayılı toplantısında olumlu karşılanmıştır. Birleşme işlemi 30.06.2021 tarihinde tescil edilerek süreç tamamlanmış ve Isparta Yurt Yatırımları ile Masanda tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Şirket tarafından devir alınmıştır.

Bu kapsamda Masanda ve Isparta Yurt Yatırımları'nın satın alınması işlemlerinin finansmanı yukarıda detayları verilen sermaye artırımdan elde edilen özkaynaklar ile sağlanmıştır.

akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft, Büyükdere Cad. No:201, C Blok,
C Blok, Kat:8, Daire:151, Levent, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271031 / Mersis No: 0803003678700011
Tic. Sic. No: 271031
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

38



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Mahallesi, Büyükdere Cad. No: 117, Kat: 7, D: 15, Beşiktaş/İST.
Plaza 2. Kat: Akmerkez, Kat: 7 D: 15, Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 271031 / Mersis No: 0803003678700011
Tic. Sic. No: 271031
Mersis No: 0803003678700011 / T.C. Sic. No: 271031

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

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn Euro)	İlgili Şirket Hisselerinin Devir Tarihi ¹	Finansman Şekli
Bodrum Loft	Muğla	27,6	09.02.2021	Özkaynaklar

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (mn Euro)	İlgili Şirket Hisselerinin Devir Tarihi ²	Finansman Şekli
Isparta Yurt	Isparta	14,4	09.02.2021	Özkaynaklar
Kütahya Yurt	Kütahya	10,9	09.02.2021	Özkaynaklar

2) 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 ÖZÇELİK ile İhraççı arasında 29.03.2021 tarihinde pay satış sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu satın alma işlemi için hazırlatılan değerlendirme 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 Euro) 30.597.760 TL'lik kısmı Şirket'in 2016-2019 yılları arasında aldığı 6.233.384 adet AKFGY payının devri ile kalan (3.200.000 Euro) 29.941.277,74 TL'lik kısmı ise Hamdi AKIN'dan 15.04.2021 tarihinde alınan borç ile ödenmiştir. Şirket, Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk payını ise 18.07.2023 tarihinde 5 milyon Euro karşılığı TL peşin, 5 milyon Euro karşılığı TL ise 31.12.2023 vadeli olarak satın almış olup söz konusu kaynağı kira gelirlerinden elde ettiği fon fazlası ile sağlamıştır. Bu şekilde toplamda 16,2 milyon Avro'ya satın alınan Fıratcan İnşaat için Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin 17.07.2023 tarihli değerlendirme raporunda şirket değeri 22,2 milyon Avro olarak tespit edilmiş olup, böylelikle son alınan %49'luk hissenin iskonto oranı %8 olarak gerçekleşmiştir.

3) Şirket, 14.09.2022 tarihinde Muğla, Bodrum Yalıkavak Mahallesi Dazlak Mevkii'nde 22.197 m² arsayı 379.600.582 TL (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 alınmış olup (alınan borcun vade sonuna kadar anapara veya faiz ödemesi bulunmamaktadır), söz konusu borç işbu izahnamede belirtilen sermaye artırımında Akfen International'ın sermaye koyma borcu ile mahsup edilecektir. Arsa üzerinde bugüne kadar yapılan inşaat Şirket'in gelir fazlası ile finanse edilmiştir.

¹ Bodrum Loft projesinin sahibi olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin tüm payları 09.02.2021 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır.

² Isparta Yurt ve Kütahya Yurt portföylarına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin tüm payları 09.02.2021 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır.

Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent, Kat: 8, Büyükdere Cad. No: 151/3, Beşiktaş, İstanbul
C Blok Kat: 8, Levent, Kat: 8, Büyükdere Cad. No: 151/3, Beşiktaş, İstanbul
Tel: (0212) 311 67 40 Ticaret Sicil No: 272279-319/61
Zincirlikuyu V.D. 031 005 780

39



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız, Büyükdere Cad. No: 151/3, Beşiktaş, İstanbul
Plaza 2, Kat: 8, Büyükdere Cad. No: 151/3, Beşiktaş, İstanbul
Tel: (0212) 311 67 40 Fax: (0212) 311 67 40
Büyükdere Kurumlar V.D. No: 272279/319/61
Mersis No: 0810003678700011 Tic. Sicil No: 271001

4) Şirket, 29.12.2022 tarihinde Muğla, Milas Kıyıkışlacık Köyü, Gökliman Mevkii'nde aktifinde 83.625 m² turizm imarlı arsa bulunan Gökliman paylarının %100'ünü 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.

5) Şirket'in ve %100 bağlı ortaklığı Akfen Güney'in (kısmi bölünmeden önce Akfen GT) müştereken %91,47 oranında ortak oldukları Akfen Karaköy'ün kalan %8,53'lük hissesinin %7,26'luk 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 Şirket'in kira gelirlerinden elde ettiği gelir fazlası ile karşılanmıştır.

16.02.2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'luk 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 satın alınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur. Hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

<u>Açıklama</u>	<u>Tutar (TL) / % oran</u>
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.170.148.712
Satın alınan hisse oranı	%7,26
Satın alınan hisse değeri	84.993.442
Toplam satın alma bedeli	161.878.655

02.05.2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 16.048.940 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

<u>Açıklama</u>	<u>Tutar (TL) / % oran</u>
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.162.233.935
Satın alınan hisse oranı	%1,27
Satın alınan hisse değeri	14.715.831
Toplam satın alma bedeli	16.048.941

6) Şirket'in bağlı ortaklığı Akfen Karaköy tarafından 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 Euro karşılığı 67.749.654 TL'ye mal olmuş olup, fonlaması Şirket'in kira gelirlerinden elde ettiği gelir fazlası ile sağlanmıştır.

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

akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı A.Ş.
Levent Lojmanı, Yukarı Çarşı, Nişantaşı
C Blok Kat: 8, Etiler 151 34.034 / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
Tel: (0212) 250 74 40 Ticaret Sicil No: 2279-1981
Zincirlikuyu V.D. 034 035 1780



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Kat: 10, Büyükdere Cad. No: 117
Plaza 2 Blok Kat: 4, 7 D: 16, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: 0212 119 26 00 Fax: 0212 119 26 01
Boğaziçi Kurumlar V.D. 40113 / 117
Merkez No: 0473003678700011 Tlc Sicil No: 271087

TL gelir elde edilmesi beklenmektedir. Projenin toplam maliyeti, KDV dahil 45 milyon USD'dir.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (milyon USD)	Projenin Başlama Tarihi	Projenin İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Terminal Kadıköy	İstanbul	45	2021	2024	Uzun Vadeli Proje Kredisi ve Özkaynaklar

2) Akfen GYO, üzerine villa projesi inşa etmek amacıyla 15.09.2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta 22 bin 197 m²'lik 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	54	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:

1) Akfen GYO tarafından, üzerine villa projesi inşa etmek amacıyla 29 Aralık 2022 tarihinde Muğla Kıyıkışlacık'ta 83.625 m²'lik arsanın sahibi olan Gökdıman Şirketinin hisselerinin tamamı satın alınmıştır. Bahçe ve çatı dublekslerinden oluşan tek katlı ve dubleks evler inşa edilecek proje kapsamında turizm alanları da yer alması planlanmaktadır. İşbu izahnamede belirtilen sermaye artırımını sonucu elde edilmesi planlanan fonun 280 milyon TL'lik kısmının söz konusu projenin finansmanında kullanılması planlanmaktadır.

Proje	Yeri	Toplam Yatırım (milyon USD)	Projenin Başlama Tarihi	Projenin İşletmeye Geçiş Tarihi	Finansman Şekli
Kıyıkışlacık Projesi	Muğla	92	2024	2026	Uzun Vadeli Proje Kredisi ve Özkaynaklar

2) Şirket yönetim kurulunun 06.10.2023 ve 2023/29 sayılı kararı ile kabul edilen Fon Kullanım Raporu kapsamında; Sermaye artırımından elde edilecek fonun 830 milyon TL'lik kısmının Tersane İstanbul Projesi'nde yer alacak otel yatırımlarından birisinin satın alınmasında, 140 milyon TL'lik kısmının halihazırda üzerinde Tuzla Ibis oteli bulunan Şirket'e ait arsanın kalan kısmında gerçekleştirilecek yeni otel yatırımında ve 48 milyon TL'lik kısmının halihazırda üzerinde Ankara Esenboğa Ibis oteli bulunan Şirket'e ait arsanın kalan kısmında gerçekleştirilecek yeni otel yatırımında kullanılması planlanmaktadır.

akfen
Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent, Loft 9/10, Büyükdere Caddesi, Kat: 9
C Blok Kat: 9, No: 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272793/319001
Tic. Sic. No: 272793/319001
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1770

42



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıray Mh. Değirmentepe Mahallesi, Çel. Caddesi
Plaza 2. Blok Kat: 11/7 D.166 Kat: 11/7
Tel: 0212 319 75 00 Faks: 0212 319 75 75
E-posta: bilgi@akfenyatirim.com.tr
Mersis No: 047500378700011 Tic. Sic. No: 271081

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 olup, GYO Tebliği'nin 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektedir.

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

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 Accor Grubu'na uzun dönemli kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır.

Rusya'da Volgastroykom aracılığıyla Şirket portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 m²'lik 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 20 otelinde ve 1 tatil köyünde 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 2024 yılı içerisinde işletmeye geçmesi planlanan ticaret ve sosyal alan kompleksi, Bodrum Yalıkavak'ta villa ve Milas Kıyıkışlacık'ta konsept tasarım çalışmaları yapılan 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 2023 yıl ikinci çeyrek sonu itibarıyla yaklaşık 622 milyon Avro'ya ulaşmıştır. 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

Akfen GYO
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Cenepköy Mah. Daire 151 34399 Kat: 11/11 SİTİNEBUL
Tic. Sic. No: 272277-315961
Zincirlikuyu V.D. 34095 1780

43



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Mah. Dr. Adnan Oktar Bulvarı Çiğdemliye
Plaza 2. Blok Kat: K:7 D:16 Kat: 16/16
Tel: 0212 319 70 00 Fax: 0212 319 70 05
Boğaziçi Kurumları V.D. 4/A 0036 717
Mersis No: 047800267011000111000000271001

garantisi diğer yandan da otellerin performansı ile sağlanacak gelir artışının paylaşımı potansiyeli taşımaktadır. Akfen GYO'nun Bodrum Loft tatil köyü Akfen Turizm, yurt kompleksleri ise KYK tarafından işletilmektedir.

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

Niteliği	Varlık	Kapasite	Açılış Tarihi	Gerçekleşen Yatırım (Milyon Avro)
Otel	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
	Ibis Otel Esenyurt	156 Oda	Ocak 2013	8,0
	Ibis Otel İzmir Alsancak	140 Oda	Haziran 2013	6,5
	Ibis Otel Ankara Airport	147 Oda	Eylül 2014	8,8
	Novotel İstanbul Bosphorus	200 Oda	Şubat 2016	35,6
	Ibis Otel Tuzla	286 Oda	Nisan 2017	16,0
	Merit Park Otel (*)	286 Oda	Nisan 2007	33,9
	Ibis Otel Yaroslavl	177 Oda	Eylül 2011	16,1
	Ibis Otel Samara	204 Oda	Mart 2012	14,7
	Ibis Otel Kaliningrad	167 Oda	Ağustos 2013	15,0
Ibis Otel Moskova	317 Oda	Temmuz 2015	33,0	
Ofis	Samara Ofis	4.637 m ²	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	Söğütliçeşme Projesi	9.375 m ²	2024 1. Çeyrek (Planlanan)	20,9
Diğer	Yalıkavak Projesi	22.197 m ²	-	21,6
Diğer	Kıyıkışlacık Arsası	83.625 m ²	-	24,0
Diğer	Fabrika Binası Hadımköy	7.027 m ²	Faal	3,1

(*) Merit Park Hotel & Casino unvanı 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 kısmi bölünme 28.08.2023 tarihinde tescil edilmiştir.). Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından "70.000.000 USD + değişken bedel" ile Akfen GT'nin tüm hisseleri alıcıya devredilecektir.

Şirket, Türkiye'de Accor tarafından işletilen 15 otelin 14'ünü, Bodrum Loft Otelini, öğrenci yurtlarını ve Yalıkavak Projesini kendi tüzel kişiliği altında bulundurmaktadır. Ayrıca, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Kuzey'in aktifinde Rusya şirketlerinin payları, %100 bağlı

akfen
göyirmenli Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Loft Binyıldırım Çarşısı Kat: 15
C Blok Kat: 3 D: 151 34394 Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 319 31 40 Ticaret Sicil No: 37 279-3198/1
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1700

44

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıray No: 4 Adnan Büyüknuru Çarşısı Kat: 15
Plaza 2 Blok No: 4 C D 151 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 17 75
E-Posta: Kurumlar V.D. 4/1 Dış: 112
Merkez No: 047800367800011 Tic. Sic. No: 271001

ortaklığı olan Akfen Güney'in aktifinde Akfen Karaköy'ün payları, %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT'nin aktifinde KKTC'deki otel, %100 bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnşaat'ın aktifinde bulunan Söğütlüçeşme Projesi, %100 bağlı ortaklığı olan Gökliman'ın aktifinde Kıyıkışlacık arsası, doğrudan ve dolaylı olarak %100 bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'ün aktifinde Novotel İstanbul Bosphorus ve fabrika binası bulunmaktadır.

Şirket, 14.09.2022 tarihinde Muğla, Bodrum Yalıkavak Mahallesi, Dazlak Mevkii'nde yer alan 22.197 m² arsayı 379.600.582 TL (toplam 20,8 milyon ABD Doları) maliyetle satın almış olup arsa için onaylı ruhsat paralelinde üzerine 29 adet villa yapımına başlamıştır. Projenin toplam maliyetinin arsa bedeli dahil yaklaşık 54 milyon USD olması planlanmakta olup villa satışları başlamıştır.

Şirket, 29.12.2022 tarihinde, aktifinde Muğla, Milas Kıyıkışlacık Köyü, Gökliman Mevkii'nde 83.625 m² turizm imarlı arsa bulunan Gökliman paylarının %100'ünü 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 USD seviyelerinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

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

Şirket'in Gelirlerinin Kırılımı

Şirket'in elde ettiği gelirlerin ana başlıklar 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	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

İhraççının gelirleri, temel olarak portföyünde yer alan gayrimenkullerden elde etmekte olduğu 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 %189,6 artışla 474,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,6 artışla 318,1 milyon TL'ye yükselmiştir. Hasılatta yıllardan yıla yükselişte, İhraççının 2021 yılında portföyüne kattığı

45

akfen
gökliman yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Lojmanı, Akfen Çiftlikleri, Akfen Çiftlikleri, Akfen Çiftlikleri
C. Bld. No: 151 3439/ Akfen Çiftlikleri, Akfen Çiftlikleri
Tic. Sic. No: 274740 Ticaret Sic. No: 372279-319561
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274740 Ticaret Sic. No: 372279-319561
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274740 Ticaret Sic. No: 372279-319561
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Dr. Mustafa B. Bülent
Plaza 2 Blok No: K/7 D: 16 Kat: 2/15
Tel: 0212 319 96 00 (Faks: 0212 319 96 00)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 411
Merkez No: 047 403678700011 TL... 2/1681

30.06.2023 dönemi itibarıyla GYO'ların fiyat ve piyasa değerlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup Akfen GYO'nun 5,5 milyar TL'lik piyasa değeri ile sektördeki payı %2,6'dır.

Ticaret Unvanı	Sembol	Kapanış Fiyatı	Fiili Dolanım Oranı	Piyasa Değeri (Bin TL)	Fiili Dolanımdaki Piyasa Değeri (Bin TL)
ADGYO	ADRA GYO			<i>BİST İlk İşlem Tarihi 20 Eylül 2023</i>	
AKFGY	Akfen GYO	4,20	44,50	5.460.000.000	2.429.788.586
AKSGY	Akış GYO	5,66	44,66	4.556.300.000	2.034.758.063
AKMGY	Akmerkez GYO	80,30	8,86	2.992.299.200	265.117.344
ALGYO	Alarko GYO	28,38	48,76	4.112.262.000	2.005.241.409
ASGYO	Asce GYO			<i>BİST İlk İşlem Tarihi 3 Ağustos 2023</i>	
ATAGY	Ata GYO	7,02	50,80	333.450.000	169.398.635
AGYO	Atakule GYO	4,80	18,31	1.264.032.000	231.441.394
AVGYO	Avrasya GYO	5,59	52,08	623.844.000	324.919.849
BASGZ	Başkent Doğalgaz GYO	12,92	15,28	9.044.000.000	1.382.297.964
DZGYO	Deniz GYO	3,07	25,08	1.228.000.000	307.964.074
DGGYO	Doğuş GYO	26,26	5,56	8.718.524.460	484.917.864
EKGYO	Emlak Konut GYO	7,40	48,29	28.120.000.000	13.578.274.932
EYGYO	EYG GYO	19,58	30,00	1.615.350.000	484.541.488
FZLGY	Fuzul GYO			<i>BİST İlk İşlem Tarihi 28 Temmuz 2023</i>	
HLGYO	Halk GYO	4,20	20,62	6.923.700.000	1.427.515.669
IDGYO	İdealist GYO	4,36	75,99	218.000.000	165.653.906
ISGYO	İş GYO	10,64	37,09	10.201.100.000	3.784.075.944
KZBGY	Kızılıbük GYO	18,07	34,80	5.421.000.000	1.886.430.438
KLGYO	Kiler GYO	2,79	46,11	3.892.050.000	1.794.466.820
KGYO	Koray GYO	50,50	48,94	2.020.000.000	988.643.023
KRGYO	Körfez GYO	18,46	21,23	1.218.360.000	258.607.642
KZGYO	Kuzugrup GYO			<i>BİST İlk İşlem Tarihi 29 Ağustos 2023</i>	
MARGYO	Martı GYO	6,33	58,56	2.088.900.000	1.223.348.815
MSGYO	Mistral GYO	6,75	27,72	962.353.545	266.740.900
NUGYO	Nurul GYO	6,12	50,99	2.052.329.760	1.046.543.611
OZKGY	Özak GYO	6,50	25,00	9.464.000.000	2.365.682.800
OZGYO	Özderici GYO	3,91	48,99	977.500.000	478.896.393
PAGYO	Panora GYO	26,68	35,97	2.340.300.000	841.901.559
PSGYO	Pasifik GYO	4,25	33,12	6.968.299.382	2.307.657.711
PEKGY	Peker GYO	10,30	60,62	6.899.287.594	4.182.587.847
PEGYO	Pera GYO	6,75	98,05	962.280.000	943.486.291
RYGYO	Reysaş GYO	14,34	29,61	7.170.000.000	2.123.194.979
SRVGY	Servet GYO	215,90	21,06	11.226.800.000	2.364.747.069
SNGYO	Sinpaş GYO	2,53	54,22	3.795.000.000	2.057.587.276
SEGYO	Şeker GYO	2,25	24,98	1.830.499.387	457.191.264
TRGYO	Torunlar GYO	18,14	21,12	18.140.000.000	3.830.500.303
TDGYO	Trend GYO	4,92	46,16	339.480.000	156.698.236
TSGYO	TSKB GYO	5,71	11,26	3.711.500.000	417.906.925
VKGYO	Vakıf GYO	1,47	31,00	4.328.100.000	1.341.845.611
YGGYO	Yeni Gimat GYO	35,30	82,33	8.539.776.000	7.030.904.863
YGYO	Yeşil GYO	1,78	84,57	418.505.957	353.941.521
ZRGYO	Ziraat GYO	4,43	18,94	20.792.736.600	3.938.196.489
Toplam TL				210.969.919.884	71.733.615.504
TCMB Yıl Sonu Kuru				25,82	25,82
Toplam USD				8.170.794.728	2.778.219.036

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

akfen
güvenli finansal ortamları a.ş.
Levent Çarşı, Büyükdere Caddesi No: 11
C Blok Kat: Kat: 151 8436 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 219 87 40 Ticaret Sic. No: 271939
Zincirlikuyu V.D. 034 005 7799

47



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Sıray Mh. Değirmentepe Sok. No: 15
Pisra 2 Blok Kat: 9 Kat No: 151/9 Kat: 9 Kat: 75
Tel: (0212) 349 53 53 Faks: (0212) 349 53 53
Bağcıbaşı Kurumlar V.D. No: 1000 Kat: 7
Mikros No: 047100000011 Ticaret Sic. No: 271081

(*) Piyasa değerinin yıl sonu özkaynaklara göre iskontosudur. Eksi değer prim oranıdır.

(**) Döviz kuru, TCMB 30.06.2023 döviz alış kurudur.

(Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2. Çeyrek Raporu, Kamuyu Aydınlatma Platformu)

GYO'ların finansal tablo dönemleri itibarıyla özkaynak gelişimlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, Akfen GYO'nun 30.06.2023 dönemi itibarıyla 10,2 milyar TL'lik özkaynakları ile, sektördeki payı %3,9'dur.

Ticaret Unvanı	Sembol	GYO'ların Özkaynak Gelişimi			
		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
ADGYO	ADRA GYO	119.159.330	372.356.940	1.196.001.445	1.719.609.221
AKFGY	Akfen GYO	694.122.329	4.293.282.878	7.740.310.878	10.220.521.160
AKSGY	Akiş GYO	3.607.213.978	4.138.127.237	9.814.638.514	12.052.639.106
AKMGY	Akmerkez GYO	1.577.773.918	2.144.993.088	3.279.786.846	3.277.957.567
ALGYO	Alarko GYO	1.855.751.154	3.142.549.904	5.841.940.731	6.108.547.159
ASGYO	Asce GYO	333.628.953	484.289.098	4.553.931.879	6.535.259.907
ATAGY	Ata GYO	35.174.751	50.634.153	236.006.157	289.363.521
AGYO	Atakule GYO	492.594.134	605.510.751	1.790.359.337	1.803.882.342
AVGYO	Avrasya GYO	262.871.001	348.820.947	641.108.286	724.930.094
BASGZ	Başkent Doğalgaz GYO	1.879.266.773	2.369.280.184	1.857.364.664	1.689.634.754
DZGYO	Deniz GYO	371.461.403	719.937.856	1.325.617.490	1.618.003.658
DGGYO	Doğuş GYO	622.998.844	405.361.121	3.069.751.712	2.401.449.794
EKGYO	Emlak Konut GYO	14.495.188.000	15.746.887.000	18.368.023.000	19.740.478.000
EYGYO	EYG GYO	0	88.222.519	453.142.615	548.018.562
FZLGY	Fuzul GYO	227.736.874	407.953.858	1.079.902.370	1.134.427.140
HLGYO	Halk GYO	2.926.488.712	3.300.178.143	10.433.172.290	12.052.505.198
IDGYO	İdealist GYO	14.442.137	58.495.002	116.521.622	130.701.309
ISGYO	İş GYO	4.130.953.806	5.475.662.879	13.920.236.062	18.777.344.543
KZBGY	Kızılıbük GYO	2.088.427.284	2.193.048.489	5.397.079.291	5.179.116.990
KLGYO	Kiler GYO	1.214.701.000	1.761.543.000	5.847.763.000	6.993.662.000
KGYO	Koray GYO	82.359.271	106.101.271	40.346.864	44.484.467
KRGYO	Körfez GYO	120.018.043	144.393.079	272.654.766	299.024.951
KZGYO	Kuzugrup GYO	0	-263.633	3.938.702.001	6.073.831.644
MRGYO	Martı GYO	492.376.916	1.462.123.793	3.446.672.915	(*)
MSGYO	Mistral GYO	256.819.977	467.767.857	1.197.096.868	1.325.707.335
NUGYO	Nurol GYO	330.047.755	402.693.373	1.269.342.805	1.318.792.612
OZKGY	Özak GYO	3.494.095.528	6.725.636.425	17.062.783.282	25.067.237.276
OZGYO	Özderici GYO	415.059.765	1.007.663.650	2.263.823.328	2.336.768.255
PAGYO	Panora GYO	932.767.169	1.160.271.529	2.962.248.243	3.006.822.659
PSGYO	Pasifik GYO	-18.078.128	1.271.348.099	4.680.080.021	5.038.595.864
PEKGY	Peker GYO	532.410.966	1.645.328.540	2.124.926.385	1.926.690.964
PEGYO	Pera GYO	74.407.951	143.283.114	567.419.487	647.577.176
RYGYO	Reysaş GYO	2.107.707.036	3.949.820.792	12.285.148.684	13.537.854.083
SRVGY	Servet GYO	1.600.853.251	2.829.486.431	7.353.486.186	7.669.709.650
SNGYO	Sinpaş GYO	712.406.784	4.348.197.000	10.038.132.765	9.524.658.887
SEGYO	Şeker GYO	685.700.926	807.444.242	2.357.285.449	3.227.589.689
TRGYO	Torunlar GYO	8.769.917.000	14.519.010.000	33.795.413.000	34.811.424.000
TDGYO	Trend GYO	50.694.286	78.419.689	134.261.862	146.298.822
TSGYO	TSKB GYO	464.638.714	739.912.461	1.809.468.500	2.385.488.177
VKGYO	Vakıf GYO	1.444.475.244	2.441.130.020	4.772.769.354	5.685.567.243
YGGYO	Yeni Gimat GYO	2.203.188.215	2.767.776.008	5.889.343.597	5.912.194.463
YGYO	Yeşil GYO	-327.099.889	-489.021.635	1.451.530.723	1.372.132.912

gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levante Büyükdere Çiftliği No: 201
C Blok Kat: 151. Kat Levante STANBUL
Tel: (0212) 339 87 87 Etiler / Beşiktaş / İstanbul No: 37 279-319861
Tic Sicil No: 27 034 005 1780

48



TSGYO	TSKB GYO	603.049.652	743.565.289	1.817.661.889	2.396.674.046
VKGYO	Vakıf GYO	2.928.981.416	4.619.815.011	6.702.899.013	8.338.537.164
YGGYO	Yeni Gimat GYO	2.234.541.646	2.834.952.147	5.983.416.604	6.024.307.531
YGYO	Yeşil GYO	2.112.528.374	2.054.423.715	4.683.182.221	4.504.877.077
ZRGYO	Ziraat GYO	5.435.903.353	8.643.897.092	20.662.426.003	22.301.280.989
Toplam TL		117.716.041.592	169.104.692.654	340.576.917.444	388.915.131.873
TCMB Yıl Sonu Kuru		7,42	13,33	18,7	25,82
Toplam USD		15.864.695.632	12.686.023.455	18.212.669.382	15.062.553.519

(*) Martı GYO'da özel hesap dönemi dolayısıyla GYODER 1. çeyrek raporundaki 9 aylık veriler dikkate alınmıştır. 06/2023 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 2. Çeyrek Raporu, Kamuyu Aydınlatma Platformu, FİNNET Verileri)

GYO'ların finansal tablo dönemleri itibarıyla borçluluk rasyolarına ilişkin detaylar aşağıda yer almakta olup, 30.06.2023 dönemi itibarıyla sektördeki borçluluk rasyosu %27 iken, Akfen GYO'nun borçluluk rasyosu %38'dir.

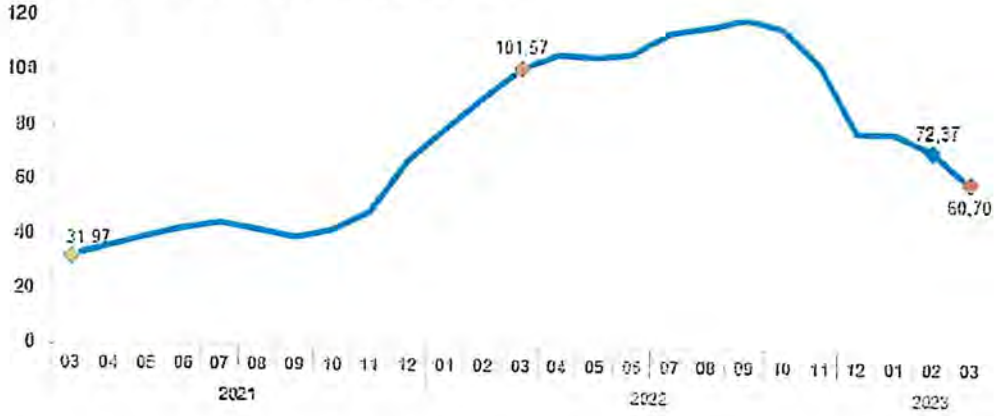
GYO'ların Borçluluk Rasyosu (%)					
Ticaret Unvanı	Sembol	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
ADGYO	ADRA GYO	67%	40%	4%	1%
AKFGY	Akfen GYO	75%	37%	37%	38%
AKSGY	Akiş GYO	41%	46%	29%	26%
AKMGY	Akmerkez GYO	2%	0%	1%	1%
ALGYO	Alarko GYO	2%	2%	4%	4%
ASGYO	Asce GYO	51%	43%	20%	3%
ATAGY	Ata GYO	60%	60%	3%	2%
AGYO	Atakule GYO	7%	1%	1%	1%
AVGYO	Avrasya GYO	0%	4%	2%	2%
BASGZ	Başkent Doğalgaz GYO	68%	67%	83%	83%
DZGYO	Deniz GYO	65%	28%	16%	12%
DGGYO	Doğuş GYO	68%	83%	40%	53%
EKGYO	Emlak Konut GYO	49%	49%	61%	65%
EYGYO	EYG GYO	-	89%	73%	67%
FZLGY	Fuzul GYO	51%	82%	63%	65%
HLGYO	Halk GYO	17%	28%	27%	29%
IDGYO	İdealist GYO	52%	34%	29%	39%
ISGYO	İş GYO	21%	18%	20%	19%
KZBGY	Kızılbük GYO	4%	19%	22%	34%
KLGYO	Kiler GYO	34%	41%	37%	41%
KGYO	Koray GYO	14%	12%	93%	94%
KRGYO	Körfez GYO	28%	22%	11%	10%
KZGYO	Kuzuları GYO	-	227%	28%	17%
MRGYO	Martı GYO	51%	24%	15%	(*)
MSGYO	Mistral GYO	3%	5%	2%	1%
NUGYO	Nurul GYO	80%	76%	26%	17%
OZKGY	Özak GYO	41%	26%	13%	10%
OZGYO	Özderici GYO	11%	4%	2%	2%
PAGYO	Panora GYO	3%	1%	1%	3%
PSGYO	Pasifik GYO	102%	64%	51%	53%
PEKGY	Peker GYO	24%	38%	42%	51%
PEGYO	Pera GYO	41%	2%	2%	21%
RYGYO	Reysaş GYO	40%	30%	17%	16%
SRVGY	Servet GYO	36%	43%	24%	28%
SNGYO	Sinpaş GYO	88%	57%	39%	44%
SEGYO	Şeker GYO	38%	50%	19%	18%

Akfen
Finansman ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Levent Loft Binası, İst. Caddesi No: 201
 C Blok, Kat:8 Beşiktaş, İstanbul / TÜRKİYE
 Tel: (0212) 319 47 40 Telex: 340101 AKFEN
 Ziraat Bankası V.D. 334 005 1780

50

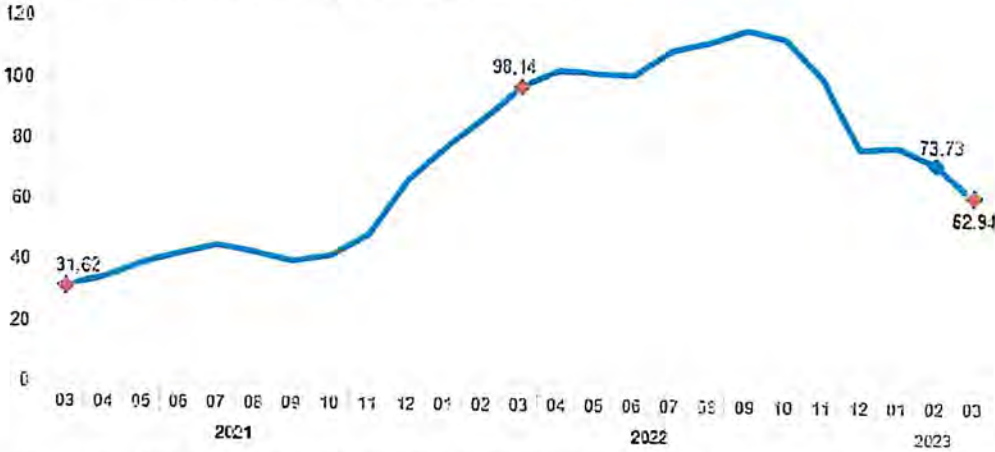


İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



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.

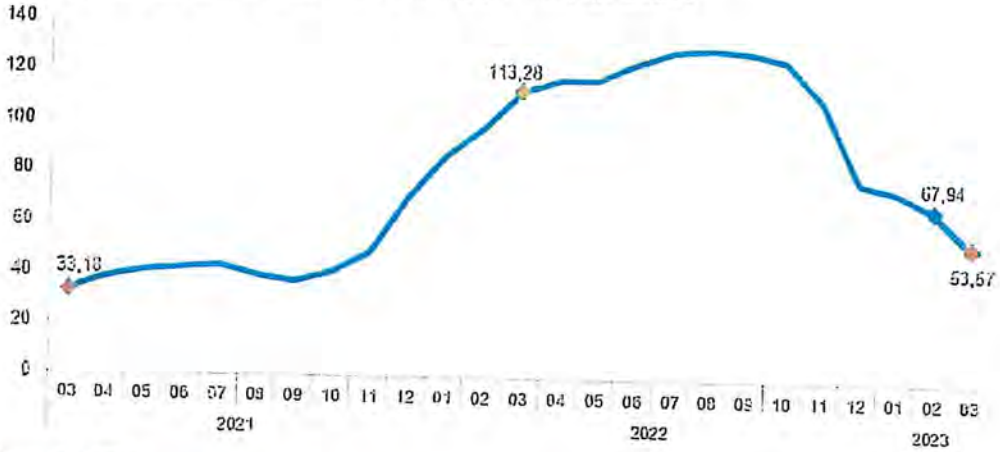
Bina İnşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



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.

gözetim ve inşaat maliyet endeksi a.ş. ?
Evetli Loft Bina'da inşaat maliyet endeksi no: 20
Blok Kat:8 Daire:150/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2

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



(Kaynak: TÜİK,

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=mapKrb86s1XdDh8166b6LuuOGkvG7aCo7XOH7uL3lA4TbrgQ5jM7p7Ayyv6MY/5hR>

Gayrimenkul sektörünün bir diğer önemli unsuru ise yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleridir. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının bina sayısı, yüzölçümü 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, 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 gerçekleşmiştir.

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 olmuşken, bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izlemiştir..

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanım izin belgelerinin bina sayısı, yüzölçümü 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

99/11111111 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Lüks Blok Kat: 151
Kat: 151 Daire: 151/151
Tel: (0212) 319 87 00
Zincirlikuyu V.D. 34 005 1780

53



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Baray Mh. Dr. Kadirin Füyüğü No: 2 Cad. Cansız
Plaza 2. Blok Kat: 7 D: 10 Kat: 7/10 Kat: 7/10
Tel: 0212 319 70 00 Fax: 0212 319 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 178 0036 737
Merkez No: 047 203674/00011 Tic. Sic. No: 271081

Turizm Gelirleri



Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=u2dExLrx6gqgIXm83ds8IC5jzAN2j6xtotlIA58HjUxHYOmuhHmwvKzNyCPtyOVV>)

Yabancı Turist Sayısı



Kaynak: TÜİK

([https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=\(dIdLr*bBrr3aYAORL6OUEdMKiYencXITJVpk/UzGzrePCisk6LGU40mvTDHOj8mc\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=(dIdLr*bBrr3aYAORL6OUEdMKiYencXITJVpk/UzGzrePCisk6LGU40mvTDHOj8mc)))

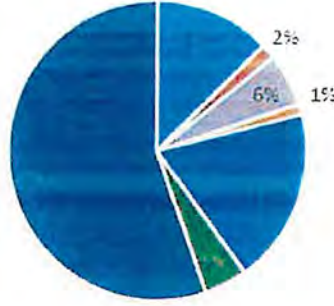
2021-2022 yılları arasında artış gösteren yabancı ziyaretçilerin yoğunlaştığı altı ülke bulunmaktadır. 2021-2022 yıllarında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin neredeyse yarısı Rusya, Almanya, Bulgaristan, İngiltere, İran ve Gürcistan'dan oluşmaktadır. Ünelere göre yabancı turist dağılımı aşağıdaki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



Ömer Akfer
gaurimankuliyatların ortaklığı a.ş.
Halkın Zorlu Büyükdere Caddesi No: 201
Çankaya/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 279-319861
Zincirlikuyu/Beşiktaş/İstanbul

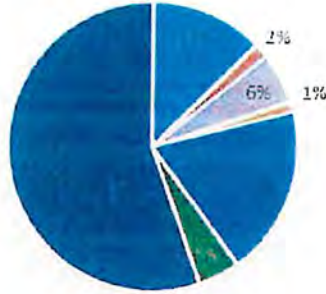
INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sımsık Mh. Akmerkez B3 Blok Kat: 9
Plaza No: 33 Kat: 9
Tel: 0212 369 00 00
E-posta: info@yemin.com.tr
Mersis No: 0819002079700011770000000000000000

2021 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



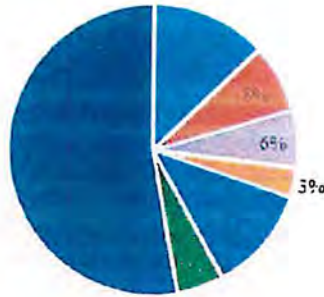
■ Almanya ■ İngiltere ■ Bulgaristan ■ Gürcistan ■ Rusya ■ İran ■ Diğer

2021 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



■ Almanya ■ İngiltere ■ Bulgaristan ■ Gürcistan ■ Rusya ■ İran ■ Diğer

2022 Yabancı Turist Ülke Dağılımı



■ Almanya ■ İngiltere ■ Bulgaristan ■ Gürcistan ■ Rusya ■ İran ■ Diğer



Kaynak: TÜİK

(<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=OdIdFbBr3aYAORL6OUEdMK/iYencXITJWpk/UgZrePCisk6LGu40mv7DHOq8mc>)

akfen
9999 Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 201
Kat: 11 4394 Bevan/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272279-319861
Ziraiçilik Kurumu V.D. 034 005 1780

57

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyönü Mahallesi Büyükdere Caddesi
Plaza 2. Blok Kat: 11 D: 16 Kat: 11/16
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 024 187
Mersis No: 047 300367800011 Tic. Sic. No: 271001

Türkiye'deki Otel Sayısı



*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
(<https://yirim.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.

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.

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

gözetim ve denetim ortaklığı a.ş.
Mevlâni Bulvarı, Caddesi No: 201
C Blok, Kat:3 Daire:11, Levent, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27.1279-315951
Zimmetkuyu D.03.005 1780

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Caddesi No: 10 Kat: 9
PASA 2 Blok Kat: 9 D. No: 10/9 Kat: 9
Tel: 0212 333 80 00 Fax: 0212 333 80 05
Büyükdere Şişli/İstanbul
Mersis No: 081 60300000000000000000

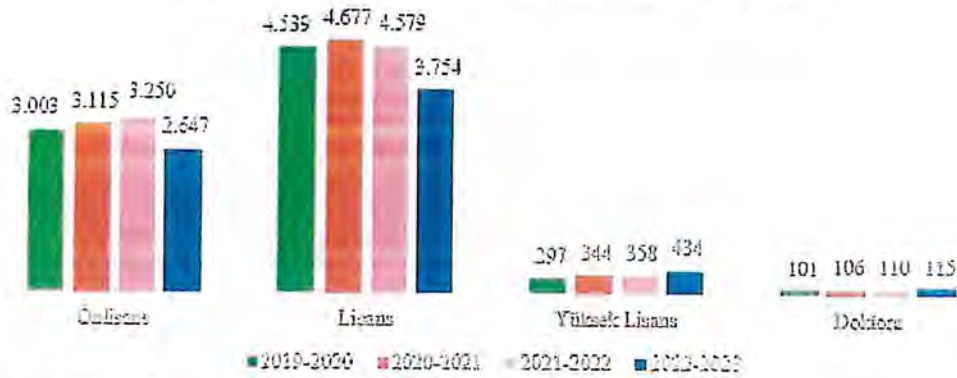
12 tanesinde özel üniversite bulunmakta olup, devlet üniversitesinin olmadığı şehir ise bulunmamaktadır.

Isparta ilinde özel üniversite bulunmamakta 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)

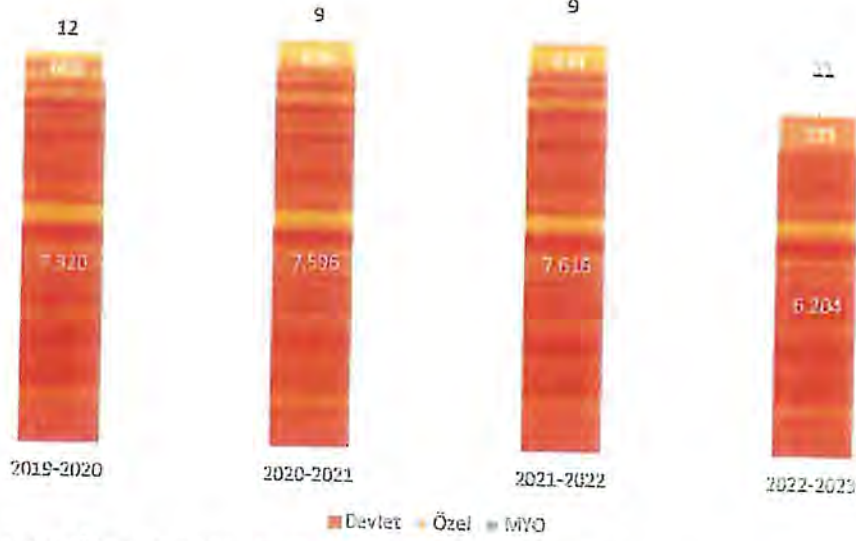
Devlet üniversiteleri açısından değerlendirme yapıldığında ise öğrenci sayısındaki artışın 2022 yılına kadar devam ettiği; ancak son yıl yaklaşık %19 oranında yaşanan düşüşün artış trendini sona erdirdiği görülmektedir.


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333. Boyutkdere Caddesi No: 27/1
C Blok Kat: 9 Daire: 154 34710 Bevent/İS/İTİBUL
Tel: (0212) 333 30 30 Faks: (0212) 333 2279-319861
E-posta: info@yatirimmenkul.com.tr
Zincirlikuyu V.D. No: 34 005 1780



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyönü 333. Boyutkdere Caddesi No: 27/1
Plaza 2 Blok Kat: 9 Daire: 154 Bevent/İS/İTİBUL
Tel: (0212) 333 30 30 Faks: (0212) 333 2279-319861
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 34 005 1780
Mersis No: 0810003678700011 Tic. Sic. No: 271081

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'lük 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 itibarıyla ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi: Şirket'in elde ettiği gelirlerin ana başlıklar 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	93	160.177.434	91	474.385.827	93	163.782.355	86	61.195.278	94
Yurt Gelirleri	24.027.253	7	15.542.602	9	36.273.162	7	25.882.035	14	0	0
Gayrimenkul Satış Gelirleri	0	0	0	0	0	0	1.257.076	1	3.441.888	5
Diğer	761.884	0	454.852	0	1.070.517	0	572.178	0	451.477	1
Toplam	342.861.975	100	176.174.888	100	511.729.506	100	191.493.644	100	65.088.643	100

Şirket'in 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	115.560.329	66	356.601.394	70	122.985.695	64	25.437.024	39
KKTC	50.835.406	15	37.410.089	21	79.638.881	16	39.265.435	21	29.640.504	46
Rusya	55.469.343	16	23.204.470	13	75.489.231	15	29.242.514	15	10.011.115	15
Toplam	342.861.975	100	176.174.888	100	511.729.506	100	191.493.644	100	65.088.643	100

göyrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent 3. Kat Katilimciye Caddesi No: 201
C Blok Katilimciye Caddesi No: 94 Katilimciye Caddesi
Tel: 0212 319 87 40 Faks: 0212 319 87 41
Zincirlikuyu V.D. 34066 1780

61

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyönü Caddesi / Büyükdere / Çiğli / Beşiktaş / İstanbul
Plaza 2 Blok No: 47 D. Katilimciye Caddesi
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 319 26 01
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0032/787
Mersis No: 0478003278700011 Tic. Sic. No: 271081

Ayrıca, söz konusu devirden elde edilecek gelir ile Akfen International'a olan 25.3 milyon USD'lık borcun tamamı kapatılacaktır.

4) İhraççının ve Bağlı Ortaklıklarının/İştiraklerinin 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 imzalanmıştır.
- 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 yapılmıştır.
- 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 imzalanmıştır.
- 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 yapılmıştır.
- 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 imzalanmış 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 yapım işletme devret modeli çerçevesinde) 22.06.2011 tarihinde devralmıştır.

AKFEN
SARAY MÜHÜRLEME VE KURUMSAL İZLENİM A.Ş.
Sarıyer Mah. Akfen Plaza Kat: 10 No: 34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271001 / Mersis No: 0810003678700011
Tic. Sic. No: 271001
Zincirlikuyu / D. 01100 / 1780
319 80 40 00 / 319 80 40 00 / 319 80 40 00

AKFEN
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Akfen Plaza Kat: 10 No: 34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271001 / Mersis No: 0810003678700011
Tic. Sic. No: 271001
Zincirlikuyu / D. 01100 / 1780
319 80 40 00 / 319 80 40 00 / 319 80 40 00

15.05.2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp altıncı 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. yılın 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. Diğer taraftan, portföyünde Kıbrıs Merit Park oteli bulunan Akfen GT hisselerinin 13.04.2023 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere satış sözleşmesi imzalanmış ve satış süreci devam etmektedir. Yasal izinlerin tamamlanması ile devir işlemi sonuçlandırılacaktır.

- Volgastrokom aracılığıyla portföyde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 m²'lik kiralanabilir alanın 1.562 m²'sini Bank VTB'ye 11.03.2013 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 1.205 m²'si Hilti GYO Grup'a 31.08.2018 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19.07.2022 tarihli ek sözleşme ile 30.09.2025 tarihine kadar, 1.246 m²'lik bölüm 01.03.2020 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19.07.2022 tarihli ek sözleşme ile Benchmark şirketine 28.02.2025 tarihine kadar, kalan 624 m²'lik bölüm ise 01.10.2022 tarihinde imzalanan sözleşme ile AVİTO şirketine 30.09.2025 tarihine kadar kiralanmıştır.

- Yaroslavl Otel Invest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkanın spor salonu olarak kullanımı için 02.08.2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalanmış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkanın çiçekçi dükkanı olarak kullanımı için 01.03.2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalanmış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.

- Şirket, 20.12.2018 tarihinde KYK ile 15 yıl süreli Isparta Öğrenci Yurdu binalarının kiralanması ile ilgili sözleşme imzalanmıştır.

- Şirket, 20.12.2018 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, 10.10.2018, 31.01.2019 ve 01.07.2020 tarihlerinde kiraya verilmiştir.

- 25.12.2020 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, 11.05.2007 tarihinde ve 01.02.2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/cafeye ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.

göyrimenkul yatırımlar ortaklığı a.ş.
Levent Loft Binasında Kat: 201
Blok: A Blok Kat: 4 Blok No: 4/151 34094 Levent/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 319 76 04 Fax: 0212 319 76 05
Zircei Bulvarı V.D. 02.11.2005 1986

66

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıy Mh. Dr. Adnan Özyüceder Cad. No: 5
Plaza 2. Blok Kat: 4 K/7 D. 16 Ümitköy/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 319 76 04 Fax: 0212 319 76 05
Boğaziçi Kurumları V.D. 4/11 1986
Mersis No: 047 8003678700011 Tic. Sic. No: 271081



- Şirket'in 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.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı: Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler aşağıda bilgileri verilen 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, +90 212 556 79 18, +90 212 556 74 87, +90 212 556 80 71,
www.finnet.com.tr

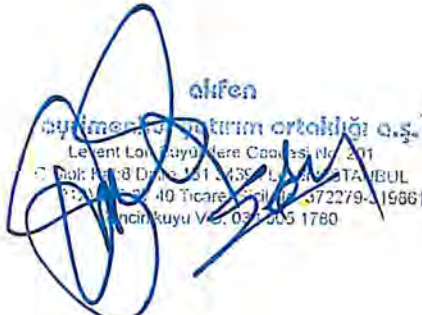
KAP, Kamuyu Aydınlatma Platformu,
Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4, Emirgan, 34467, Sarıyer/İstanbul,
444 06 55,
www.kap.org.tr

İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.,
Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Müselles Sokak, Onur İş Merkezi No:1, Kat: 2
Şişli/İstanbul,
+90 212 272 01 44,
www.turkrating.com

SPK, Sermaye Piyasası Kurulu
Mustafa Kemal Mahallesi, 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 Apartmanı, 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:
Yoktur.


Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Lojmanı, Nere Caddesi No: 201
D Blok Kat: 8 Daire: 151-1/35, Levent/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272279-1/15661
Zincirlikuyu V.C. 031 205 1780

67



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıy Mh. D. Anadolü Büyükdere Caddesi
Plaza 2 Blok Kat: 7 D. 16 Kat: 16/5T
Tel: 0212 319 96 00 Fax: 0212 319 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 41/60/1/3/1
Mersis No: 047 203678700011 Tic. Sic. No: 271041

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 sermayesinin %30,55'i Hamdi Akın'a, %13,94'ü Akfen Holding'e ve %10,96'sı Akfen International'a aittir. Akfen Holding'in ana pay sahipleri Selim Akın ve Pelin Akın Özalp; Akfen International'ın tek pay sahibi ise Hamdi Akın'dır. Dolayısıyla, Şirket, TTK ve ilgili mevzuat kapsamında olmasa da, Türkiye Muhasebe Standartları (TMS 24) çerçevesinde Akfen Holding Grup Şirketleri'nden biridir.

Akfen Holding ve Akfen Holding Grup Şirketleri hakkındaki bilgiler aşağıda sunulmaktadır:

Akfen Holding

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 müteahhlik faaliyetlerini, 1997 yılında kazanılan Atatürk Havalimanı Yap-İşlet-Devret ile beraber müteahhliğin dışına da taşımış ve havalimanlarında uyguladığı yatırım planlama modellerini Türkiye'nin birçok alt yapı projelerinde yatırımcı sıfatıyla uygulayarak Türkiye'nin 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 AKIN ÖZALP	428.651.679	47,10
Selim AKIN	428.651.679	47,10
Hamdi AKIN	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'dir.

akfen
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent Loft, Büyükdere, Kat: 10, No: 201
Caddesi, Kat: 10, Büyükdere, Kat: 10, No: 201
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 319 26 01
Boğaziçi Kurumlar V.D. 411 0036 087
Mersis No: 034 005 1780

68

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Caddesi, Büyükdere, Kat: 10, No: 201
Plaza 2. Blok, No: 11 Kat: 10, Kat: 10, No: 201
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 319 26 01
Boğaziçi Kurumlar V.D. 411 0036 087
Mersis No: 0478003678700011 Tic.Sic.No: 271001

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, Doğu Holding, TüvSüd, Kardan N.V. ile ortaklıklar yapmıştır.

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

Akfen Holding, enerji grubu şirketlerinde yapılanmaya gitmiş olup, yenilenebilir enerji alanında faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarını Akfenhes Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. çatısı altında birleştirmiştir. Daha sonra Akfenhes'in unvanı Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş. olarak tadil edilmiştir.

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 Yenilenebilir Enerji paylarının tamamının sahibi olmuş, Mart 2023'te gerçekleştirilen halka arz sonrasında ise şirket paylarının %33,5'i Borsa İstanbul'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 2019 yılı Mart ayında 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 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. (Akfen GPYŞ)

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No: 201
C Blok Kat: 5/1 34397 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279319861
Tel: (0212) 211 10 10 Faks: (0212) 211 1780
E-posta: info@akfen.com.tr

69

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarı Mh. D. Adres: Büyükdere Caddesi
Plaza 2 Blok No: 117 D: 10 Kat: 10/11
Tel: 0212 219 26 00 Faks: 0212 219 26 05
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4/10 0030 787
Mersis No: 017 003678 0001 1 Tic. Sic. No: 271081



tamamlanmasına müteakip Kasım 2022 itibarıyla, proje sözleşmesi karşılıklı imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Yer teslimi 10.01.2023 tarihinde yapılmış olup projenin 44.860.000 Avro (KDV Hariç) maliyet ile 23 ayda tamamlanması öngörülmektedir.

-600 yataklı İskenderun Devlet Hastanesi yapım işi 27.03.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda Akfen İnşaat & Dost İnşaat ve Proje Yönetimi 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 14.03.2023 tarihinde yer teslimi yapılmıştır. 132.396,25 m²'lik inşaat alanını kapsamakta olup projenin 550 gün içinde tamamlanması öngörülmektedir.

-08.05.2023 tarihinde yapılan ihale sonucunda 600 yataklı Amasya Şehir Hastanesi yapım işi Akfen İnşaat & Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. İş Ortaklığı, 2.730.000.000,00 TL bedelle en düşük teklifi vererek ihaleyi kazanmıştır. 20.06.2023 tarihinde T.C. Sağlık Bakanlığı ile sözleşme imzalanmış olup yer teslimi 26.06.2023 tarihinde yapılmıştır. Proje, 156.366,00 m² inşaat alanı kapsamakta olup 1.000 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 ortaklığı ile 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 imtiaz sözleşmesi ile Mersin Limanı'nı TCDD'den 36 yıl süre ile işletmek üzere

akfen
gaurimankul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L. 2511/2010 (Yükseköğretim Kanunu) No: 217
C. 5000/2007 (Yükseköğretim Kanunu) No: 217
Tel: (212) 311 11 11 Faks: (212) 311 11 11
Zincirlikuyu V.D. 034 405 1780

71

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Caddesi No: 21
Plaza 2. Kat: Akmerkez Kat: 10
Tel: 0212 311 11 11 Faks: 0212 311 11 11
Beşiktaş / İstanbul V.D. 411 007 117
Mersis No: 081 8003670700011 Tic. Sic. No: 271001



**AKFEN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**Akfen Gayrimenkul
Ticaret ve İnşaat A.Ş.**
[%100]

**Akfen Kuzey Gayrimenkul
İşletme A.Ş. (Akfen GT'den
bölünme yoluyla yeni
oluşturulan) (1)**
[%100]

**Akfen Güney Gayrimenkul
İşletme A.Ş.**
[%100]

**Akfen Karaköy
Gayrimenkul Yatırımları
ve İnşaat A.Ş.**
[%100]

**Akfen İnşaat Turizm ve
Ticaret A.Ş. ve Akfen GYO
A.Ş. Adi Ortaklığı (1)**
[%99]

**Gökliman Yatırım İnşaat
Turizm ve Jeotermal
Ticaret A.Ş.**
[%100]

**Fıratcan İnşaat Turizm
Ticaret A.Ş.**
[%100]

**Akfen Bafra Gayrimenkul
Ticaret ve İnşaat A.Ş.**
[%100]

Samstroykom Ltd.
[%97,8]

**Yaroslavlotelinvest
Ltd. [%97,8]**

**Kaliningradinvest
Ltd. [%97,8]**

Volgastroykom Ltd.
[%96,17]

**Severnyy Avtovozkal
Ltd. [%100]**

(1) Akfen GT, Akfen Kuzey ve Akfen Güney olarak bölünmüş olup, Akfen Kuzey Rusya'daki otel yatırımlarının yer aldığı Yaroslavl, Samstroykom ve Kaliningrad'ın %97,8 oranında, Rusya'daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom'un %96,17 oranında, Moskova'da bir adet otel yatırımının yer aldığı Severnyy'nin %100 oranında yeni sahibi olmuştur. Söz konusu şirketlerin ana faaliyet konuları Rusya'da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmektir. Akfen Güney Şirketi ise Akfen GT'nin Akfen Karaköy'deki %78,8 oranındaki hisselerini bölünme yoluyla devralmıştır. Akfen GT'nin tüm hisselerinin satış işlemlerine ait prosedürler devam etmektedir. Akfen Karaköy'ün %21,2 sermayesi Akfen GYO'ya, %78,8 sermayesi Akfen GT'ye aittir. Bu kapsamda, Akfen GYO'nun Akfen Karaköy'deki doğrudan ve dolaylı sahip olduğu hisselerin toplam oranı %100'dür.

(4) Adi Ortaklık 2023 yıl sonuna kadar kapatacaktır.

İhraççının doğrudan bağlı ortaklığı olan şirketlere ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Akfen Güney	Akfen Karaköy	Fıratcan İnşaat	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
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	Gayrimenkul yatırımı yapmak	İkamet amaçlı olmayan	Arsa Satışı Karşılığı Gelir	Turizm tesisi, konaklama tesisi kurmak,	Her Türlü Turistik Faaliyette

AKFEN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Levent Etiler Sokak No: 201
C Blok Kat: 8 Daire: 151 34294 Levent/İSTANBUL
Tel: 0212 319 87 00 Telex: Sicil No: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

73

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyönü Dr. Mustafa Bülent Bulvarı Kat: 5. Kat
Plaza 2. Blok No: 4 Kat: D: 16 Kat: 5. Kat
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 75
Büyükdere Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Mersis No: 0476033678700011 Tlx: Sicil No: 271081



Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	4.890.000	4.890.000	4.808.500	4.890.000	136.709.700
Sermaye Yedekleri	0	0	0	0	0
Olağan Faaliyetlerden Elde Edilen K/Z	70.936.315	69.867.847	-7.107.533	78.037.055	84.843.035

(*) Söz konusu şirketlerin sermayesinde İhraççının bağlı ortaklığı Akfen Kuzey (Kısmi bölünmeden önce 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 itibarıyla 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 itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tesis, Makine ve Cihazlar	3.843	3.843	3.843	4.688
Döşeme ve Demirbaşlar	813.842	706.102	683.372	796.248
Taşıtlar	10.185.804	10.216.896	10.729.476	68.569
Toplam	11.003.489	10.926.841	11.416.691	869.505
Birikmiş Amortismanlar	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tesis, Makine ve Cihazlar	3.843	3.840	3.816	4.661
Döşeme ve Demirbaşlar	460.434	410.336	318.378	399.572
Taşıtlar	9.726.451	8.664.549	6.983.886	68.569
Toplam	10.190.728	9.078.725	7.306.080	472.802
Net Defter Değeri	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Tesis, Makine ve Cihazlar	-	3	27	27
Döşeme ve Demirbaşlar	353.408	295.766	364.994	396.676
Taşıtlar	459.353	1.552.347	3.745.590	0
Toplam	812.761	1.848.116	4.110.611	396.703

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

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler (30.06.2023)								
Cinsi	Edinildiği Yıl	M ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi / Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Döşeme ve Demirbaşlar	2011-2023	-	İstanbul	353.408	Şirket ihtiyaçları çerçevesinde hizmet amaçlı	-	-	-
Taşıtlar	2020-2022	-	İstanbul	459.353	Şirket ihtiyaçları çerçevesinde hizmet amaçlı	-	-	-



AKFEN
AKFEN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Şirket
 C Blok Kat: 7 Daire: 151 34 94 Levent/İSTANBUL
 Tel: (0212) 349 87 40 Faks: (0212) 349 87 41
 Ziraatçılık V.D. 034 005 1780

75

AKFEN
AKFEN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Şirket
 Plaza 2. Blok Kat: 7 Daire: 151 34 94 Levent/İSTANBUL
 Tel: (0212) 349 87 40 Faks: (0212) 349 87 41
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 471 036 377
 Mersis No: 047 003670700011 T.c. Sic. No: 211081

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler (Konsolide, 30.06.2023)

Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kimine 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 arsaya 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	BUTİM	Tamaris Turizm A.Ş.	Kasım 2010 otel açılış tarihinden itibaren 15 Yıl (+10 yıl opsiyonlu)	6.392.026

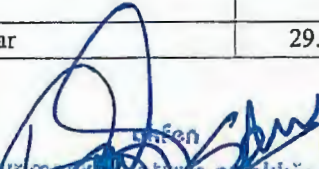


(Handwritten signature)
 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Loft Binyıldız Caddesi No. 20
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tel: 0212 319 740 Ticaret Sicil No: 372279-319861
 Ziraat Sicil No: 034 005 1780

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. C. Anadoluhisari Cad. No: 4
 Plaza 2 Blok Kat: 4 / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
 Tel: 0212 319 740 Faks: 0212 319 741
 Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 0135 717
 Mersis No: 0471003679000111 Tic. Sicil No: 271001

<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	0	5.403.192	7.193.452	0
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	184.347.779	120.817.625	43.610.527	10.081.741
<i>Diğer Alacaklar</i>	5.733	1.381.876	2.956.079	143.982
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5.733	1.381.876	2.956.079	143.982
<i>Türev Araçlar</i>	55.473.504	51.301.516	29.454.539	0
<i>Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar</i>	55.473.504	51.301.516	29.454.539	0
<i>Stoklar</i>	0	320.776	254.932	1.236.291
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	13.681.277	23.516.857	2.001.292	1.357.209
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	0	17.348.018	0	0
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	13.681.277	6.168.839	2.001.292	1.357.209
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	1.452.847	15.042.439	29.801.145	11.146.219
<i>Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar</i>	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
<i>Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar</i>	0	0	0	48.164.499
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</i>	319.162.300	238.617.267	63.835.012	0
<i>Diğer Alacaklar</i>	206.011	155.667.518	121.205.212	75.753.444
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	206.011	155.667.518	121.205.212	75.753.444
<i>Türev Araçlar</i>	0	530.436.618	205.893.722	0
<i>Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar</i>	0	530.436.618	205.893.722	0
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	12.689.187.596	10.690.164.736	6.240.566.547	2.697.724.614
<i>Stoklar</i>	437.699.508	380.075.379	0	0
<i>Maddi Duran Varlıklar</i>	812.761	1.848.116	4.110.611	396.703
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	95.280	65.881	82.841	36.527
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	75.968.880	9.938.947	10.227.477	9.827.521
<i>Ertelemiş Vergi Varlığı</i>	27.978.481	23.122.511	12.688.704	23.289.384
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	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
<i>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	413.876.009	271.671.251	170.447.739	466.026.364
<i>Banka Kredileri</i>	397.153.725	254.351.640	156.261.593	219.198.912
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	16.722.284	17.319.611	14.186.146	9.438.722
<i>İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları</i>	0	0	0	237.392.830
<i>Ticari Borçlar</i>	29.104.110	11.095.431	5.589.606	19.414.904




 gaur menkul degerler a.ş.
 Levent, Levent Büyükdere Caddesi No. 201
 C Blok Kat: 8. Kat, 34394 Levent/İSTANBUL
 Tel: (0212) 348 87 40 Ticaret Sicil No. 372279-319861
 Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	18.707.209	6.369.826	3.429.269	16.615.668
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10.396.901	4.725.605	2.160.337	2.799.236
<i>Diğer Borçlar</i>	40.888.401	21.677.226	7.896.211	33.931.584
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	0	1.429.324	0	31.571.903
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	40.888.401	20.247.902	7.896.211	2.359.681
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	3.328.680	3.125.256	12.161.676	7.812.610
<i>Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	286.193.722	846.659	446.604	328.899
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	969.892	846.659	446.604	328.899
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	285.223.830	0	0	0
<i>Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler</i>	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
<i>Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	3.209.702.891	2.482.613.164	1.813.638.955	1.451.107.683
<i>Banka Kredileri</i>	3.152.677.151	2.426.145.123	1.764.148.918	1.408.484.738
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	57.025.740	56.468.041	49.490.037	42.622.945
<i>Ticari Borçlar</i>	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3.033.985	4.844.815	10.477.760	0
<i>Diğer Borçlar</i>	1.064.026.257	759.701.501	0	0
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	1.064.026.257	759.701.501	0	0
<i>Türev Araçlar</i>	0	0	9.264.188	0
<i>Risken Korunma Amaçlı Türev Araçlar</i>	0	0	9.264.188	0
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	1.151.753	904.247	359.111	238.653
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	1.151.753	904.247	359.111	238.653
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	759.933.808	978.020.017	479.749.576	207.148.940
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	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
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	184.000.000
<i>Sermaye Düzeltme Farkları</i>	317.344	317.344	317.344	317.344
<i>Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları</i>	0	0	0	20.702.778
<i>Geri Alınmış Paylar (-)</i>	-103.583.277	0	0	-9.991.969
<i>Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi</i>	53.748.727	53.748.727	53.748.727	53.748.727
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	199.602.687	199.602.687	199.602.687	58.880.000

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Levent, Levent, Büyükdere Caddesi No: 201
 C Blok Kat: 151 34398 LİSTANBUL
 Tel: (012) 387 41 11 Ticaret Sicil No: 37227-319861
 Zincirlikuyu V.D. 021 005 1780

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Plaza 2 Blok No: 4 Kat: D.10 Üsküdar
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 75
 Boğaziçi Kurumlar V.D 478 Kat: 7/7
 Mersis No: 0410003678700011 Tic.Sic.No: 27 081



Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	784.943.014	639.380.006	274.639.686	25.946.994
<i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>	<i>784.943.014</i>	<i>639.380.006</i>	<i>274.639.686</i>	<i>25.946.994</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	103.587.424	4.147	4.147	9.996.116
<i>Yasal Yedekler</i>	<i>4.147</i>	<i>4.147</i>	<i>4.147</i>	<i>4.147</i>
<i>Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler</i>	<i>103.583.277</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>9.991.969</i>
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 yılısonuna 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 yılısonuna 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 yılısonuna göre %28,2 oranında artarak 149,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

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

akfen
göprimenbank yatırım ortaklığı a.ş.
 Levent / İtiff / Büyükdere Caddesi / Kat: 11
 C Blok Kat: 11 / No: 134394 / Levent / ŞİŞLİ / İSTANBUL
 Tel: (0212) 319 97 40 / Telex: 3407279-31 / 351
 Zincirlikuyu V.D. 034 335 1780

86

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. D. Akman B30/Ünvan: Cd) Cosemas
 Plaza 2.Bkz No:4 Kat:11 / Kat:11 / Kat:11
 Tel: 0212 319 97 00 Fax: 0212 319 97 75
 Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 001770
 Mersis No: 047300367800011 Tic.Sic.No: 271081



(*) 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 m 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.

Akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Etiler Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 20
C Blok Kat: Kat: 13/30 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (0212) 119 87 41 Ticaret Sicil No: 372279-319851
Zincirlikuyu M.D. 34 005 1780

37

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyönü Cad. Akmerkez Kat: 9
Plaza 2 (Kat: 9) D: 110 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (0212) 119 87 41 Fax: (0212) 119 87 41
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 787
Mersis No: 0478003678700011 Tic.Sic.No: 271081



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

(*) Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman'ın %100 hissesini Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetim A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan 477.000.000 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup, aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevkii'nde toplam 83.625 m²'lik arsa mevcuttur.

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

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

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

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

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



Akfen
Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
C. Blok Kat: 5 Daire: 151 34397 Levani/İSTANBUL
Tel: (212) 319 67 40 Ticaret Sicil No: 272279-319861
Zincirlikuyu V.D: 034 005 1780

AKFEN
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Barış Manço A.Ş. Binyıldız Cd. Coşkun
Plaza 2. Kat Kat: K7 D:19 Kat: Kat: Kat:
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 12 75
Büyükdere Kurumlar V.D: 476 0056 707
Mersis No: 0810003678700011 Tic.Sic.No:271001

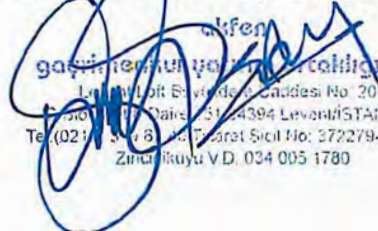
Şirketin, yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında ileriki tarihlerde gerçekleştirecek olduğu yabancı para satış tutarlarından kaynaklanan kur risklerine karşı aynı para biriminde borçlanarak bilanço üzerinde kur riskinden korunma sağlamakta olup, bu bağlamda riskten korunma muhasebesine konu olan ve riskten 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 müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair taraflar arasında kira sözleşmesi kapsamında Şirket, ileri tarihlerde elde edeceği satış tutarını baz alarak yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri için kur risklerine karşı kendini koruma altına almıştır. Merit Park Otel’in imzalanmış 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 krediteden tahsilat yapılarak kapatılmıştır.

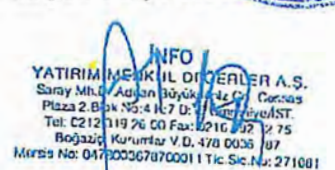
Ayrıca, Akfen GYO ve Akfen Karaköy’ün 2022 yıl sonunda yaptığı döviz kuru takas işlemiyle 14 Temmuz ve 13 Ekim 2023 tarihlerinde yapılacak Avro cinsinden kredi ödemeleri için Avro kurları sırasıyla 23,79 ve 25,51 olarak sabitlemiştir. Söz konusu türev varlığın 55.473.504 TL tutarındaki gerçeğe uygun 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

İhracçının 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


AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent 5. Kat Katliyatı Caddesi No: 201
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tel: (0212) 319 76 00 Fax: (0212) 319 76 75
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0035 897
 Ziraat Kurumu V.D. 034 005 1780

90


AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Sarıyer Mh. Akfen Büyükdere Ofis Center
 Plaza 2. Blok No: 4 Kat: 7 D: 707 / İstanbul
 Tel: (0212) 319 76 00 Fax: (0212) 319 76 75
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0035 897
 Mersis No: 0478003670700011 Tic. Sic. No: 271081

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

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

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

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

(**) 30.06.2023 dönemi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 6.521.869 TL'si (2022: 6.612.988 TL, 2021: 6.794.951 TL, 2020: 7.183.229 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için ödenen peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlar olup kalan tutarın önemli bir kısmı GYO Grup'a ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden oluşmaktadır.

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

İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 2020 yılında 527,5 milyon TL iken, 2021 yılında finansal, ticari ve diğer borçlardaki düşüğe bağlı olarak 2020 yılına göre %62,7 düşükle 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

akfen
güvencesizlik ve riskin ortaklığı
Levent Loji Tüneli Cad. No: 1
C Blok Kat: 11 Kat: 11 34394 Levent/İSTANBUL
Tel: (212) 319 26 00 Ticaret Sic. No: 272279-31951
İncirli Kuyu V.D. No: 34 1785 1780

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray M. 27. Kat Kat: 27 Büyükdere Cad. Cosans
Plaza 2 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 75
E-posta: Kurumlar.V.D. @ mcm.com.tr
Mersis No: C 7800367000011 Tic. Sic. No: 271001



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

(*) 01.01.2023-30.06.2023 ara dönemi için hesaplama şu şekildedir:

(Ortalama Ticari Alacaklar / Net Satışlar * 365 / 2)

(**) 01.01.2023-30.06.2023 ara dönemi için hesaplama şu şekildedir:

(Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti * 365 / 2)

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

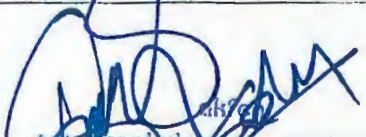
Şirketin özkaynakların toplam yükümlülüklerle oranını veren finansman oranı 2020 yılındaki 0,33 seviyesinden 2021 ve 2022 yılında 1,73'e yükselmiş, 30.06.2023 döneminde de 1,60'a gerilemiştir.

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

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

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

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


Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Levent Loft, Büyükdere Caddesi No: 201
 Çankaya Kat:8 Beşiktaş / 34394 Levent/İSTANBUL
 Tel:(0212) 319 55 40 Ticaret Sicil No: 372279-319861
 Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

98



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. 2. Sk. Ay. Büyükdere Cd. Sislihan
 Plaza 2. Kat Kat: 7 D: 10 Kat: 7/10 Kat: 7/10
 Tel: 0212 319 96 00 Fax: 0212 319 96 75
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 40 Kat: 7/10
 Mersis No: 0818003678700011 Tic. Sic. No: 271001

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

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

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

Hasılat veya gelirden 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. Hasılatla yıllardan yıla yükselişte, İhraççının 2021 yılında portföyüne kattığı Bodrum Loft otelinin ve yine 2021 yılında portföyüne eklediği Isparta ve Kütahya yurtlarının da katkısı yüksektir. Bodrum Loft oteli işletilmek üzere Akfen Turizm'e, yurtlar ise Kredi

AKFEN
gösterim ve yatırım portföyleri a.ş. 101
Levent L1 Blok Kat: 101 Kat: 101
C Blok Kat: 101 Kat: 101 Kat: 101
Tarih: 02.07.2023 Tarih: 02.07.2023 Tarih: 02.07.2023
Zincirlikuyu V.D. 034 035 1780

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Samsun Mh. Dr. Mustafa Kemal Atatürk Cd. No: 1
Plaza 2. Blok Kat: 101 Kat: 101 Kat: 101
Tel: 0212 193 00 00 Fax: 0212 193 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 418 0000 787
Mersis No: 047 8003678700011 Tic Sic. No: 271081

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

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

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

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

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

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

akfen
gayrimenkul yatırım ortaklığı
Levent Loft Projesinde Çıkarışlı
C Blok Kat:8 Daire:101 34291 Levent Kat:8 ANKARA
Tel:(0312) 336 81 00 E-posta: info@akfen.com.tr 0312 319 96 1
Zincirliçayırı V.D. 034 037 1780

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Caddesi No: 10 Kat: 9
Plaza 2. Kat: 34291 Levent Kat: 8 ANKARA
Tel: 0212 317 26 02 Fax: 0212 317 26 15
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4/A 6036/787
Menas No: GA 1803678700011 Tic.Sic.No: 271081

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	212.938	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 Söğütluçeşme Projesi, ve 1 arsadan oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartları'na göre her dönem sonunda yapılan değerleme raporlarında hesaplanan

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 103
 C Blok Kat: 16/147/4 Levent/İSTANBUL
 Tel: 0212 319 87 40 Telex: 340800 No: 372279-319861
 Zincirlikuyu V.D. 034 065 1780

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Barış Man. D. Kat: 9 Büyükdere Cad. Cennet Plaza 2 Blok No: 11 E7 D: 11 Kat: 9/11/12 75
 Tel: 0212 319 87 40 Fax: 0212 319 87 40
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 036/107
 Mersis No: 047 003678700011 Tic. Sic. No: 271031

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

akfen
 GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Loit Binası Kat: 201
 Cihangir Mahallesi No: 3/2 Kat: 201 Beşiktaş/İSTANBUL 104
 Tel: (0212) 319 87 00 Telex: 372279-319861
 Zincirli Yolu No: 1005 1780



INFO
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. D. Kadıköy B5 Blok Kat: 9/9
 Plaza 2. Blok Kat: 7/0 Kat: 7/0 Kat: 7/0
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 75
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 178 111 178
 No: 271001 Tel: 0212 319 26 00

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

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

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

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

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



akfen
Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 105
Levent Lojü Büyükdere Caddesi No. 201
C Blok Kat: Daire 1013/1014 Levent/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274010 / Mers. No: 372279-319801
Ziraat Bankası Şubesi No: 034 005 1780

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Sera
Sera
Pazar
Tel: 0212 319 20 00 / 319 20 10
Büyükdere Kurumlar V.B. ANKARA/İST
Mersis No: 37227931980100000001000000

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 değerlendirme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer artışlarının neticesinde vergiden muaf olmayan iştirakleri için ertelenmiş vergi gideri yaratması vergi giderlerinin yıldan yıla yükselmesine sebep olmuştur.

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

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

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

30.06.2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş				
	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Bölgelere Göre Raporlama					
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

akfen
Gayrimenkul Yatırım Yatırımcısı a.ş.
Menkul Kıymetler Yatırım Yatırımcısı a.ş.
Nispetiye Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 201
Kat: 33 Daire: 13 Kat: 33 34. Levani/STANBUL
Tic. Sicil No: (2) 313.870 Ticaret Sicil No: 372279-319861
Zirai Kurumlar V.D. 034 005 1780

106

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Barış Mh. Değirmentepe Boyunlu
Plaza 2 Kat: No: 107 D:
Tic. Sicil No: 279900 Fax:
E-posta: info@akfen.com.tr
Mersis No: 07600307000011



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 değerlendirilen 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 almına ilişkindir. Bağlı ortaklık ve iştirak hisse almaları ile ilgili yatırımlar hariçtir.

31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Bölgelere Göre Raporlama					
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 değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	174.782.255	0	0	0	174.782.255
Finansman Gelirleri	283.015.910	82.449.489	1.857.446	0	367.322.845
Finansman Giderleri	-617.033.884	-109.465.492	-49.424.517	0	-775.923.893
Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	2.818.362.951	801.272.942	-116.914.486	0	3.502.721.407
Vergi (Gideri)/Geliri	-187.438.073	-203.185.071	20.300.435	0	-370.322.709
Dönem Vergi Gideri	0	0	-2.442.029	0	-2.442.029
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	-187.438.073	-203.185.071	22.742.464	0	-367.880.680
Dönem Karı / (Zararı)	2.630.924.878	598.087.871	-96.614.051	0	3.132.398.698
Raporlanabilir Faaliyet Bölüm Varlıkları	9.963.383.559	1.992.743.601	1.673.473.148	1.243.553.505	12.386.046.803



akfen
yatırım menkul değerler a.ş. 107
Levent Loft Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat
Levent/İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 372279-31561
Zararlı Kurumlar V.D. 034 065 1780

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saraylar Akfen Menkul Değerler Çi. Courtyard
Plaza 2 Blok Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat
Tel: 02 12 319 26 00 Fax: 02 12 319 26 00
E-posta: info@akfenyatirim.com.tr
Mersis No: 087000367400011 Tic. Sic. No: 271081

milyon kişiyle 50 milyon eşiğine sızmıştır. 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 turist 16 milyonu (%36) İstanbul, 12,8 milyonu (%28,8) Antalya'ya, 3 milyonu (%6,7) Muğla'ya gelmiştir.

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

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

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

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

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5. Maddesinde belirtilen riskler dışında finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler ve olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

akfen
99. Sermaye Kurum Ortaklığı A.Ş.
Levent / Kat: 15 / D: 1519 / Beşiktaş / İstanbul
C Blok Kat: 15 / D: 1519 / Beşiktaş / İstanbul
Tel: (0212) 372 79 30 / Faks: (0212) 372 79 31 / 319861
Tic Sicil No: 27 09 5 1780

112

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray No: 2 / Akmerkez: 9. Kat: Dışkapı
Plazası / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: (0212) 372 79 30 / Faks: (0212) 372 79 31
Büyükdere Şubesi: Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Merkezi Sicil No: 27 09 5 1780 / Tic Sicil No: 271304



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

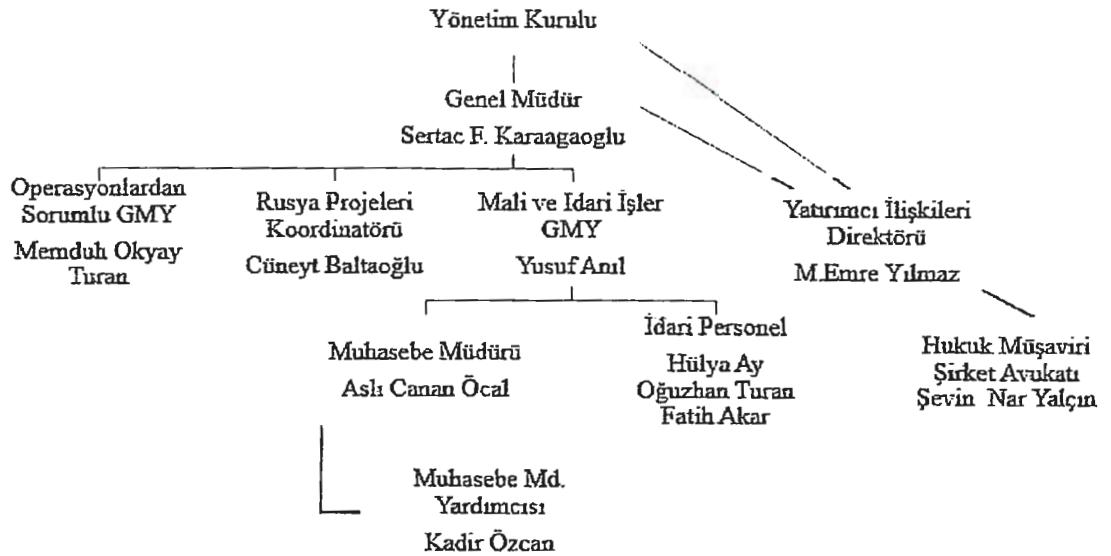
13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:
Yoktur.

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

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

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

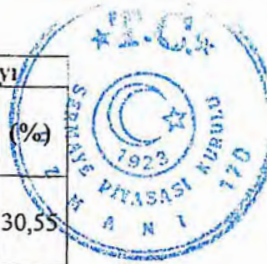
14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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



göç vnerm s/1 a/1 m ertek t/13
Levent h/1 E/10 k/1 d/1 e/1 c/1 a/1 s/1 e/1 y/1
C/1 s/1 k/1 i/1 t/1 e/1 n/1 i/1 s/1 i/1 3/1 9/1 9/1 s/1 e/1 v/1 y/1 i/1 s/1 t/1 a/1 n/1 b/1 u/1 l/1
Tel: 021 2 317 76 00 Fax: 021 2 317 76 787
Zincirlikuyu V.D. 02 3105 1780

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. D. Atan Büyükdere Cad. No:55
Plaza 2. Blok Kat: 4 Kat: 16 Kat: 12.75
Tel: 0212 317 76 00 Fax: 0212 317 76 787
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 18.07/1987
Mersis No: 0418003678700011 Tic. Sic. No: 271041

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

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

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler:

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

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

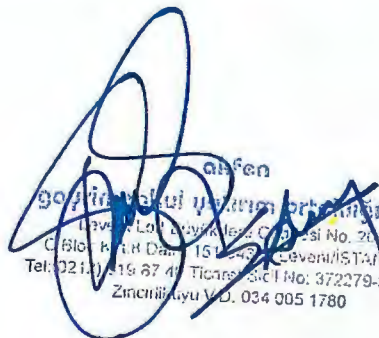
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Sertac Fuad Karaağaoğlu	Genel Müdür	Genel Müdür	0	0,00
Yusuf Anıl	İdari ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Muhasebe Müdürü	0	0,00
Memduh Okyay Turan	Operasyondan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

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

Şirket, son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Pelin Akın Özalp ve Selim Akın, Hamdi Akın'ın çocuklarıdır.


114
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Cebeci Sok. No: 27
 Çarşı Kat: Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
 Tic. Sic. No: 272279-319861
 Ziraatçı V.D. 034 005 1780



INFO
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. Çarşı Kat: Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
 Plaza 2. Blok Kat: K17 D.16 Kat: 16/17
 Tel: 0212 319 20 00 Fax: 0212 319 20 75
 E-Posta: Kurumlar.V.D.4.Pis.0036/17
 Mersis No: 0478003678700011 Tic. Sic. No: 271081

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 sürdürmüştür. 2008-2009 yıllarında Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Grup Müdürü görevinde bulunmuştur. 2010-2011 yılları arasında University of Illinois'de Finans master programını tamamladıktan sonra Türkiye'ye dönmüş ve 2012 yılında Vergi Başmüfettişliğine atanmıştır. 2013 yılı Haziran ayında Deloitte Türkiye bünyesine katılmış ve 2017 yılının Ağustos ayına kadar Vergi Direktörü ve Vergi Ortağı unvanları ile Yeminli Mali Müşavirlik yapmıştır. Gündoğan Durak ABD Illinois eyaletine kayıtlı olarak CPA (Certified Public Accountant) unvanına sahiptir. Ayrıca CMA ve CGMA sertifikalarını elinde bulundurmaktadır. TÜSİAD Vergi Çalışma Grubu üyesidir. Halen Akfen Holding'de Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmakta olup, Akfen Holding'in çeşitli iştiraklerinde yönetim kurulu üyelikleri bulunmaktadır.

Mehmet Bahattin Yücel, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

1983-1987 yılları arasında Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Başkanlığı görevini yürüten Mehmet Bahattin Yücel, 1988-1989 yıllarında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi 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,

görevini sürdürmüştür.
görevini sürdürmüştür.
Levent Loj. Etiler Şişli Cad. No. 201
C Blok, Kat: 8 D. No: 157 24761 Levent/Şişli
Tel: (0212) 319 26 00 Fax: (0212) 319 26 170
E-Posta: info@yildiz.com.tr

118



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. C. Akatlar Büyükdere Cad. Cinnas
Plaza 2. Blok Kat: 4 Kat: D. 10 Kat: 10/ST.
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 170
Boğaziçi Kurumları V.D. 471 0003 187
Mersis No: 047 102 678 700 11 1 - Şişli No: 271081

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 Hayaı (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

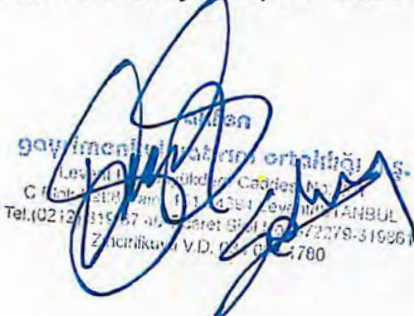
Oğuz Satıcı, 27.01.1965'te İstanbul'da doğmuştur. İlkokulu Reşitpaşa İlkokulu, orta öğrenimini Mahmutpaşa Ortaokulu'nda tamamladıktan sonra lise öğrenimine Kabataş Erkek Lisesi'nde devam etmiştir. İş hayatına, aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşta başlayan Oğuz Satıcı, başarılı bir biçimde şirketi büyütüştür. 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.

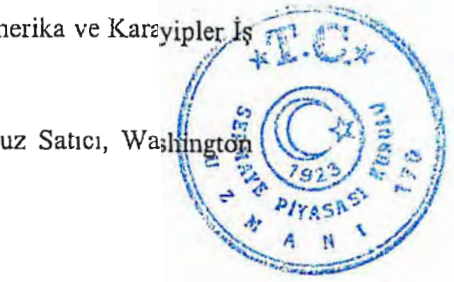
2001-2008 yılları arasında art arda üç dönem Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkanlığı'nı üstlenmiştir. Başkanlık yaptığı dönemde Türkiye ihracatı tam %500 artmıştır.

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


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 119
Levent 333. Sk. No: 11 Kat: 11 Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Cicilik - Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tel: (0212) 319 47 41 Ticaret Sicil No: 27278-31986
Zincirlikuyu V.D. No: 9004780



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Çarşıbaşı Sok. No: 33A
Plaza 2.Bk. Kat: K/ D-16 Kat: 16. Kat
Tel: 0212 19 26 20 00 0212 19 26 20 75
Doğuş Yatırım Kurumları V.D. No: 4780 Kat: 13 Kat: 13
Mersis No: 04780330700011 Tic. Sic. No: 271081

	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 Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	0	0,00
	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
	IDO 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
	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
Pelın 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	-	-



909... 121
 Levent...
 G. Blok...
 Tel: 0212...
 Zim. Bilgi... 005 1780

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. D. Akın Bıyık...
 Plaza 2. Blok No: 44, 7 D: 10...
 Tel: 0212 19 26 00 Fax: 0212 19 26 75
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 418 046 717
 Mersis No: 047 003670700011 Tic. Sic. No: 271081

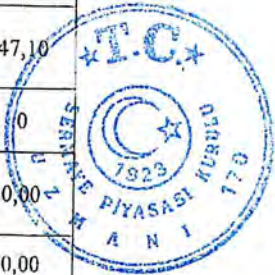
Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0
Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	0	0
Akfen Altyapı Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Ortak	Devam Etmiyor	1.160.000	50,00
Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş.	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
Akfen 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



122
 Akfen Gayrimenkul İşletme A.Ş.
 Levent 122 Kat: 15. Kat No: 341
 Tel: (0212) 315 76 00 Fax: 0212 315 76 75
 Boğaziçi Kurumları V.D. 478 0031 717
 Ziraatçıları V.D. 034 005 1700

INFO
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. Akarın İyilikleri Çiğ Gossas
 Plaza 2 Blok No: 41 / 7 D: 10 Kat: 10/11
 Tel: 0212 315 76 00 Fax: 0212 315 76 75
 Boğaziçi Kurumları V.D. 478 0031 717
 Mersis No: 0818003676100011 Tic.Sic.No: 271081

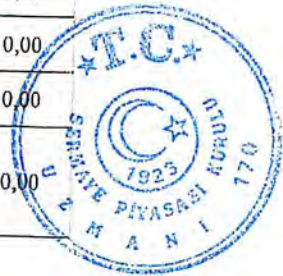
	Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Şehir Hastaneleri İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmiyor	0	0,00
	Tekirdağ Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim 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 Müessesese A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (2)	Devam Ediyor	0	0,00
	Travelex Ankara Döviz Ticareti Yetkili Müessesese 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



Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 123
 Levent Toprak
 C. Etiler, Beşiktaş, İstanbul
 Tel: (0212) 318 70 00
 Ziraatçılık ve D. 034 255 1760

INFO
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. Dr. Fehri Paşa Sok. No: 10, Kat: 9
 Plaza 2. Blok No: 4 Kat: 9 D. 16 / Saray / İST.
 Tel: 0212 318 26 00 Fax: 0212 318 21 75
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 4/18003
 Mersis No: 0470003678700011 Tic. Sic. No: 271081

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
Düzyer 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
Isider				
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



İsifon
 226
 034 005 1760

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. 29. Sk. Kat: 10/10. Kat: Cevresel
 Plaza 2. Blok No: 4 Kat: 7 D. 100/100
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 15
 Büyükdere Kurumlar V.D. 3/16 Kat: 6/107
 Mersis No: 0810003679700011 Tic.Sic.No: 271001

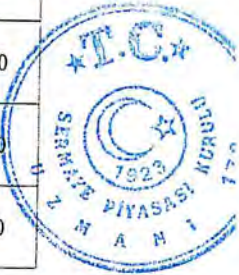
Akınısı Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	0	0,00
Biz Madencilik A.Ş. (önceki unvan: BISS Savunma Sanayi A.Ş.)	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
Eskişehir Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.	Yönetim 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
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

129
 Akfen Enerji Yatırım ve İşletme A.Ş.
 Levent Mahallesi, Akfen Enerji Yatırım ve İşletme A.Ş. Binası, No: 201
 Beşiktaş/İstanbul
 Tel: (0212) 319 26 71 Fax: (0212) 319 26 75
 Hissedar Kurumları V.D. 470/1999/117
 Ziraat Kurumları V.D. 304/005/1780

INFO
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Sarıyer Mahallesi, Akfen Enerji Yatırım ve İşletme A.Ş. Binası
 Plaza 2. Kat, No: 201/7 D. No: 319 26 71
 Tel: 0212 319 26 71 Fax: 0212 319 26 75
 Hissedar Kurumları V.D. 470/1999/117
 Mersis No: 076003670700011 Tic. Sic. No: 271681



	Akfen Termik Enerjisi Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	0	0,00
Sıla Cılız İnanc	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

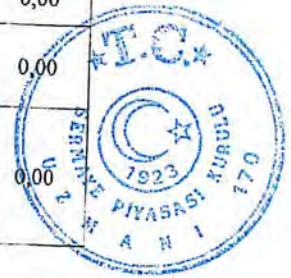


akfen
 Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Levent İş Merkezi Kat: 10 Kat: 10
 (Cenab Şahin) 15 299 00 00 15 299 00 00
 Tel: 0212 333 44 44 333 44 44 333 44 44
 Faks: 0212 333 44 44 333 44 44 333 44 44
 E-posta: info@akfen.com.tr

130

INFO
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. Çarşı Binyıldız Kat: 10 Kat: 10
 Plaza 2 Blok No: 47 D: 10 Kat: 10
 Tel: 0212 115 26 00 Faks: 0212 115 26 00
 Branş: Kurumlar V.D. 476 00 71 71
 Mersis No: 017000367000011 Tic.Sic.No: 271081

	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
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
Aziz Ahmet Kacar	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	0	0,00
Öğuz 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
	Naturel Gaz 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
	Sarıılmaz Kurşunlu Cam Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	0	0,00
	Self Servis ve Otomasyon Teknolojileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	0	0,00
Sertac Fuad Karaağaoğlu	Fırtıncan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı üye değil, temsil yetkisi bulunmamaktadır)	Devam Ediyor	0	0,00



132
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. 2. Kat No: 10000000000000000000
 Plaza 2 Blok Kat: 4 Kat No: 10000000000000000000
 Tel: 0212 311 26 00 Fax: 0212 311 26 01
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 4/6 B0000000
 Mersis No: 0810003678700011 Tic.Sic.No: 271081

INFO
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mh. 2. Kat No: 10000000000000000000
 Plaza 2 Blok Kat: 4 Kat No: 10000000000000000000
 Tel: 0212 311 26 00 Fax: 0212 311 26 01
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 4/6 B0000000
 Mersis No: 0810003678700011 Tic.Sic.No: 271081

Memduh Okyay Turan	Cennetkaya Sportif ve Turistik Tesisler Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (YK Üyesi Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'yi temsilen)	Devam Ediyor	0	0,00
-----------------------	---	---	-----------------	---	------

14.5. 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 kaçaklığı 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.

14.6. 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.

14.7. 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.

14.8. 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.

akfen
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
C. Sokak Kat: 5. Kat No: 133
Tel: (212) 319 31 93
E-posta: info@akfenyatirim.com.tr
Mersis No: 0870003679700011 Tic. Sic. No: 271081

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Saray M. D. S. Kat: 5. Kat No: 133
Plaza: BEŞİRKÖY
Tel: (212) 319 31 93
E-posta: info@akfenyatirim.com.tr
Mersis No: 0870003679700011 Tic. Sic. No: 271081



14.9. 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.

14.9.1. 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.

14.9.2. 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 artırım 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.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. 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 olmuştur.

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


İsmin
Yönetim Kurulu Başkanı
Lütfen Üst Düzey Yöneticilerden İstediği Bilgi No
134
Bilgi Kayıt No: 151
E-posta Adresi: info@...
Tel: (0212) 319 40 00
Zincirliköy V.D. 4/B 03 97
034 005 1780



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Zülfükar Bey Cad. No: 33
Plaza 2. Blok Kat: 4/7 D.11 Kat: 11. ST.
Tel: 0212 319 40 00 Fax: 0212 319 40 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4/B 03 97
Mersis No: 07100067800011110001271001

15.2. 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

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. 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/6 Ay	397.127.739,26	30,55
Pelin Akın Özalp	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 Yıl/6 Ay	0,00	0,00
Selim Akın	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	154.860,86,00	0,01
İrfan Erciyas	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	163.021,30	0,01
Sıla Cılız İnanç	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	135.678,21	0,01
Gündoğan Durak	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	0,00	0,00
Mehmet Bahattin Yücel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	0,00	0,00
Aziz Ahmet Kacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	0,00	0,00
Oğuz Satıcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl/6 Ay	0,00	0,00
Sertac Fuad Karaağaoğlu	Genel Müdür	Genel Müdür	8 Ay	0,00	0,00
Yusuf Anıl	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	8 Ay	0,00	0,00



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 177
Plaza 2. Kat: 4 K:7 D:177/151
Tel: 0212 311 00 00 Fax: 0212 311 00 75
E-Posta: info@yatirim.com.tr
Mersis No: 2710017000011 Tic. Sic. No: 271001

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 177
Plaza 2. Kat: 4 K:7 D:177/151
Tel: 0212 311 00 00 Fax: 0212 311 00 75
E-Posta: info@yatirim.com.tr
Mersis No: 2710017000011 Tic. Sic. No: 271001

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	evilmaz@akfeneko.com.tr	0212 371 87 00	0212 279 62 62

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. 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.

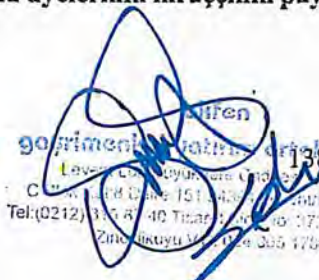
Personel Dağılımı	30.06.2023	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Türkiye	34	82,93	29	80,56	12	60,00	9	52,94
Üst Düzey Yönetici	3	7,32	3	8,33	3	15,00	3	17,65
Finans	1	2,44	1	2,78	1	5,00	1	5,88
Muhasebe	1	2,44	1	2,78	1	5,00	1	5,88
Hukuk	1	2,44	1	2,78	1	5,00	1	5,88
Teknik ve İdari Personel	28	68,29	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 yılsonunda 17, 2021 yılsonunda 20, 2022 yılsonunda 36 olan personel sayısı 30.06.2023 tarihi itibarıyla 41'dir. Artış, %100 bağlı ortaklığımız olan Fıratcan İnşaat'ın gerçekleştirdiği Söğütluçeşme Projesi'nden kaynaklanmaktadır.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.


Mustafa Emre Yılmaz
Yatırımcı İlişkileri Direktörü
Akfen Enerji Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Levent, Çarşı Meydanı Kat: 11, Akfen Enerji Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Binası, Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 319 26 00 Faks: (0212) 319 26 00
Zincirlikuyu Mahallesi No: 355 1750


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyönü Bulvarı No: 11, Kat: 11, Beşiktaş/İstanbul
Pisaz 2. Blok No: 46/7 D: 10/11 Kat: 11/11 Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 319 26 00 Faks: (0212) 319 26 00
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 787
Merkez No: 0-7600367800011 Tic. Sic. No: 271081

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

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kulan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. 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			
	11.05.2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		İşbu İzahname Tarihi İtibarıyla	
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	(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

İhraççı'da %5 ve üzeri dolaylı pay sahipleri Hamdi Akın, Selim Akın ve Pelin Akın Özalp'tir. Buna ilişkin tablo aşağıda verilmektedir.

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
İhraççı		
Ortağın;	Dolaylı Sermaye Payı	Dolaylı Pay Oranı
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	(TL)	(%)
Hamdi Akın	545.720.848	41,98
Selim Akın	87.644.375	6,74
Pelin Akın Özalo	87.644.375	6,74

18.2. 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 haklarına 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 tamamını, 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.

gösterme... 39...
L...
C Blok Kat: D... 151 349 34... İSTANBUL
Tel:(0212) 3... 7... 319361
Zirve... 005 1780

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyönü...
Plaza 2. Blok...
Tel: 0212 3...
Boğaziçi...
Mersis No: 0470 0067000011 Tic.Sic.No: 271081

açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar;

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

B- Özellik arz eden kararlar

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

İhraççının yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemeye yönelik TTK, SPK'n. ve ilgili mevzuatlarda yer alan hükümler ve ana sözleşmede yer alan hükümler 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.

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

Yoktur.

18.6. 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).

141
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Sokakı No: 11
C Blok Kat: Daire: 31 343 74
Tel: (0212) 311 87 40
Zincirlikuyu V.D. 07 050 1700

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Sokakı No: 11
Plaza 2, Blok No: 4 Kat: 7 D: 16
Tel: 0212 311 87 40 Fax: 0212 311 87 55
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 0006/17
Mersis No: 047 800678700011 Tic. Sic. No: 271081



19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket'in ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlerine ilişkin ayrıntılı açıklamalara, KAP üzerinden yayımlanan 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli Finansal Tablolardaki "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotlarda yer verilmektedir.

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 (*)	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 (*)	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 I. Gayrimenkul Yatırım 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)

(**) IBS Sigorta 31.12.2021 tarihi itibarıyla Grup'un ilişkili tarafı değildir.

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 (*)	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 (*)	0	0	0	31.571.903
Akfen GPYŞ I. Gayrimenkul Yatırım 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.

Akfen
gözetim ve denetim ortaklığı a.ş.
Sarıyer Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 281
Cemal Rıfıf Plaza 151 Kat: 5 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:(0212) 311 87 41 Telex: 311 87 41
Ziraatçılık Yolu No: 004 005 1760

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mahallesi Büyükdere Caddesi
Plaza 2 Blok Kat: 1 Kat: 7 Daire: 7/10 Kat: 7/10
Tel: 0212 315 31 00 Faks: 0212 315 31 25
E-posta: bilgi@akfenmenkul.com.tr
Mersis No: 14760036700011140000000000000000



Akfen GPYŞ 1. Gayrimenkul Yatırım 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.

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. Gayrimenkul Yatırım Fonu	0	0	70.135	0	0
Akfen Holding	0	0	0	5.582.100	489.847
Toplam	14.823.077	0	4.302.448	5.582.100	489.847

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

Devam Eden İnşaat Hakedişleri (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen İnşaat (*)	57.038.912	0	0	0	0
Toplam	57.038.912	0	0	0	0

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

İhraççının ilişkili taraflardan aldığı paylara ilişkin bilgiler finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Bağlı Ortaklık Alımı (TL)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Akfen GPYŞ 1. Gayrimenkul Yatırım Fonu	0	0	477.000.000 (**)	0	0
Akfen Holding (*)	16.048.940 (*)	0	0	235.000.000 (***)	0
Akfen İnşaat	0	0	0	215.000.000 (***)	0
Toplam	16.048.940	0	477.000.000	450.000.000	0

(*) 02.05.2023 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'ın %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 değerlendirme raporunda belirlenen 265.067.000 TL tutarındaki şirket değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL'ye Akfen Holding'den 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 değerlendirme raporunda belirlenen

akfen
Gayrimenkul Yatırım Fonları A.Ş.
Etiler Bulvarı, Akfen Plaza, Kat: 11
Çankaya, Ankara - 06560
Tic. Sic. No: 27.331/01000000000000000000
Tic. Sic. No: 27.331/01000000000000000000
Zincirlikuyu, İstanbul - 34398 1700

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız
Plaza 2. Blok
Tel: 0212
Boğaziçi
Mersis No: 04710215747000111



20. DİĞER BİLGİLER

20.1. 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.

20.2. 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.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin %10'undan fazlası aynı 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 İtibarıyla Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	44,50%	44,50%	14,10%	24,26%

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

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

Yoktur.

20.5. Varanlı 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.

20.6. 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.


İbrahim Akın
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Levazım İşleri Müdürlüğü
C. Blok Kat: 8. Kat, Davutpaşa, Beşiktaş, İstanbul
Tel: (0212) 319 87 40 Faks: 312 79 31 5501
Zincirlikuyu, D. 034 365 1700



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıray Mh. Kat: 7. Kat, Büyükdere Çiftlik Mahallesi
Plaza 2. Blok No: 41 Kat: 7 D: 16 Kat: 7. Kat
Tel: 0212 319 76 00 Faks: 0212 319 76 175
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 737
Mersis No: 087603678700011 Tic Sic No: 271081

20.7. 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	400.000.000	0	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 tamamlanmış 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.

(**) 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 artırım 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.

(***) Pay sahiplerince nakden karşılanmıştır.

(****) Artış emisyon primlerinden karşılanmıştır.

20.8. 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.

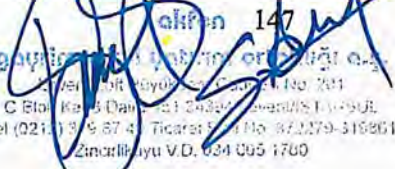
20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhraççının B grubu hamiline yazılı payları, 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.

20.10. 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.


Akfen 147
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı No: 201
C Blok Kat: 3 Daire: 134304 Sivas/TS 37090
Tel: (0213) 33 87 31 Ticaret Sicil No: 272279-318861
Zincirlikuyu V.D. 034 095 1700



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye M.55. Sokak B Blok Kat: 5
10130 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 272279-318861
Tic. Sic. No: 272279-318861
Bulgurçüğü V.D. 034 095 1700
Serm. Piy. Sicil No: 201

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

Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

20.15. 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. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

20.16. 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.akfengvo.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 toplantıdır. 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 çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. 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

akfen
Genel Kurul Yürürlüğe Kaldırıldı
151
Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sarıyer Mh. Akfen Bulvarı No: 2/1
Kat: 2/1 Blok No: 4 K: 7 D: 111 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 692 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0/33 707
Mersis No: 07500036700011 Tic. Sic. No: 271087

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mh. Akfen Bulvarı No: 2/1
Kat: 2/1 Blok No: 4 K: 7 D: 111 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 692 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0/33 707
Mersis No: 07500036700011 Tic. Sic. No: 271087



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.


152
Genel Kurul Toplantı Çağrısı
C. M. K. R. S. No: 171/242/2019
Tel: (0212) 319 87 00
E-posta: info@cmkk.com.tr



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. No: 34/Büyükdere Cad. Kat: 9
Pasa 2. Kat No: 34700 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 319 87 00 Fax: 0212 319 87 75
Başlık: Kurullar V.D. 170/2019
Mesaj No: 0700367870011 Tarih: 27/08/2019

22.2. 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:


31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından bağımsız denetimden geçirilmiş ve olumlu görüş verilmiştir. 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar ise KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından sırasıyla bağımsız denetimden ve sınırlı denetimden geçirilerek, sırayla olumlu ve sınırlı olumlu görüş verilmiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	31.12.2020 ve 31.12.2021
Sorumlu Denetçi	Mehmet Can ALTINTAŞ
Adresi	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27 D:54-57-59 Kat:2-3-4 Sarıyer/İstanbul
Telefon	(0212) 315 30 00
Fax	(0212) 230 82 91
İnternet Adresi	www.guncybagimsizdenetim.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Ernst & Young Global Limited, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	31.12.2022 ve 30.06.2023
Sorumlu Denetçi	Hatice Nesrin TUNCER
Adresi	Levent Mah. Meltem Sok. İş Bankası Kuleleri Blok No:14 İç Kapı No:10 Beşiktaş/İstanbul
Telefon	(0212) 316 60 00
Fax	(0212) 316 60 60
İnternet Adresi	www.kpmg.com/tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	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 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 Hatice Nesrin Tuncer olmuştur.


akfen
Sorumlu Ortak Baş Denetçi No:154
Etiler Mah. Etiler Dışişleri Binası Kat:10/10 Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 315 30 00 Fax: (0212) 230 82 91
Zarflı Adres: V.D. 034 005 1760

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıy Mah. Etiler Dışişleri Binası Kat:10/10 Beşiktaş/İstanbul
Plaza 8/11 Kat:8/11 Etiler Dışişleri Binası Kat:10/10 Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 315 30 00 Fax: (0212) 230 82 91
Doğrulama Kurumları V.D. 1/1A C.10/11
Merkezi No: 01/0003678/00011 Tic.Sic.No: 271001



Birinci Temettü:

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahıtan, 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 dağıtılabılır 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 kârdan 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.

Kâr dağıtım politikasına ilişkin olarak 25.02.2011 tarih ve 2011/18 no'lu Şirket Yönetim Kurulu Toplantısında;

- Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyümesi arasındaki hassas dengenin bozulmamasına,
- Şirketin genel karlılık durumunu dikkate alarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabılır karın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayanan bir kar dağıtım politikası benimsenmesine,
- 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.

2022 yılı kar dağıtımı;

Şirket'in 2022 yılına ilişkin 11.05.2023 tarihli olağan genel kurul toplantısında, 2022 yılında SPK düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan finansal tablolara göre 3.082.287.680 TL kar

görmüşlerdir. Genel Kurul Toplantısı'na katılan ve bu kararın doğrultusunda imza atanlar aşağıdaki gibidir.

Levent Aksoy, Genel Kurul Başkanı, İstanbul
C Blok, Akmerkez Kat: 16/16, Akmerkez, Beşiktaş, İstanbul
Tel: (0212) 349 87 40 / Telsiz: 349 87 40 / Faks: 349 87 40
Zincirlikuyu / İstanbul / Türkiye

156

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıy Mh. Dr. Ferit Bıyıklarlı Cad. 11. Kat
Plaza 2 Bld. No: 1 K / D: 16 / Beşiktaş / İST.
Tel: 0212 349 87 40 / Fax: 0212 349 87 40 / 15
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 Gözlemci
Mersis No: 047 003670700011 Tic.Sic.No: 271081



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 bilanço'ya 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)

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.

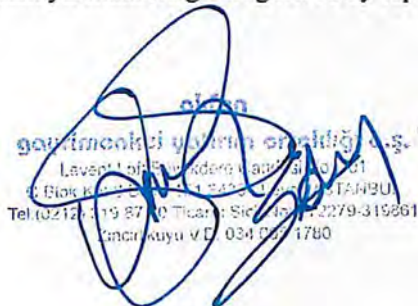
e) Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)

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.


gözetim ve denetim a.ş.
Laleli Topkapı Caddesi Kat: 10 No: 101
Etiler Kat: 10 No: 101 Kat: 101 TANBU
Tel: (0212) 319 87 40 Tlx: (0212) 319 87 40
Etiler Kat: 10 No: 101 Kat: 101
Etiler Kat: 10 No: 101 Kat: 101

162


INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Dr. Adnan B. Yılmaz Cd. Kat: 10
Plaza 2. Bc. No: 10 Kat: 10 Kat: 10
Tel: 0212 319 25 00 Fax: 0212 319 25 00
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 00 31 911
Mersis No: 047 003678700011 Tic.Sic.No: 271081

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;

Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

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 olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. 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 Kanununun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

ğ) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta 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. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü şirketin bağlı şirketlerini de kapsar.

154


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Loft Binyıldız Sokağı No: 201
C Blok Kat: 8 Daire 151 34394 Levent/İSTANBUL
Tic Sicil No: 274900 Ticaret Sicil No: 332173-015861
MERSİS No: 0310003678000111 Tic.Sic.No: 271081

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyönü Sok. 4. Kat Büyükdere / Kat. Cephesi
Plaza 2. Blok Kat: 4 D: 16 Kat: 16 Kat: 15T.
Tel: 0212 319 95 40 Faks: 0212 319 95 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 41 / 003678
Mersis No: 0310003678000111 T.C. Sic. No: 271081



Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

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;

- Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren,
- 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,
- Yönetim kurulu,
- Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden her biri, iptal davası açabilir.

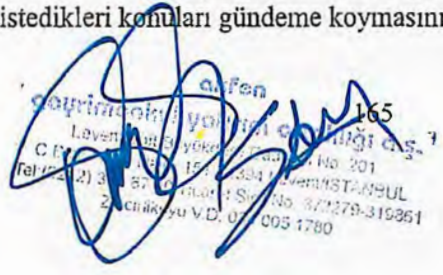
TTK md. 451 uyarınca; genel kurulun kararına karşı, kötü niyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.


Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

ı) Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420,439, 531, 559)

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.

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular stamp. The stamp contains the text: "Sermayenin en az onda 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." The signature is written over this text. There is also a small number "165" written next to the signature.

The image shows a circular blue stamp of Yatırım Menkul Değerler A.Ş. The stamp contains the text: "YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Sermayesi: 1.000.000.000 TL. Kuruluş Yılı: 1923. T.C. SERMAYELER KURUMU. N A N I 170". Below the stamp, there is a handwritten signature in blue ink and a small number "165" written next to it. The text below the signature is: "YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Sermayesi: 1.000.000.000 TL. Kuruluş Yılı: 1923. T.C. SERMAYELER KURUMU. N A N I 170. Mersis No: 04700367000011 Tic. Sic. No: 271001".

Yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay alma haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda satılmayanlar olması halinde kalan satılmayan 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 ve/veya Akfen International tarafından satın alınacaktır.

24.1.3.2. 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 Kaydı 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.

Şirketin temsilcisi olarak görev yapan kişilerin imzaları ve mavi damgalı kağıtları. Görünürde "169" numarası ve "Lisans No: 15133/04" bilgileri. İstanbul'da bulunan bir kurumun adresi ve telefon numarası (0212) 311 41 41. Ticaret Sicil No: 2711081. Kurumun V.D. 03.05.2000.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Çarşısı, Büyükdere Caddesi, Çarşı Çukuru
Plaza 2, Kat: K7 D. 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2

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 işlemi yürüten borsa üyesi İfo Yatırım 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.

Halka arz edilecek paylara ilişkin aracılık işlemleri İfo Yatırım tarafından yapılacaktır.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.Blok) D:16 Ümraniye/İstanbul
Telefon	(0212) 700 35 01
Fax	(0216) 692 12 75
İnternet Adresi	www.infoyatirim.com

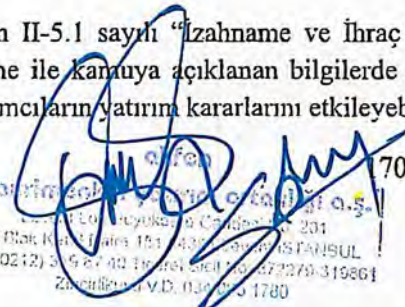
d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:


Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. 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


İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.Blok)
D:16 Ümraniye/İstanbul
Tel:(0212) 700 35 01 Fax:(0216) 692 12 75
Zarflı Adres V.D. 03067 10 1780


İFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.Blok)
D:16 Ümraniye/İstanbul
Tel:(0212) 700 35 01 Fax:(0216) 692 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 03067 10 1780
Mersis No: 01730067700011 Tic.Sic.No: 271091

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.

24.1.5. 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.

24.1.6. Talep edilebilecek aşgari 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.

24.1.7. 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.

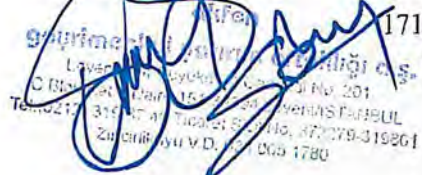
Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.


24.1.8. 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 azami iki gün içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. 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 gün takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.


171
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 261
Ticaret Sicil No: 261
Ziraatçılık V.D. No: 261 1780


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Çarşıyolu Büyükdere Cad. No: 26
Plaza 2 Blok Kat: K-7 11.10 Kat: 26
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0 16 63 7 7 7
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 663/117
Mersis No: 0 76003678700011 Telex No: 27

teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlara bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPK'nın yayımı tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPK'nın 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

- i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,
 - a. Payları dolaşımında olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla
 - b. Payları dolaşımında 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 kullanılmayacaktır.
- iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen 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 (rüçhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsa tarafından belirlenecek süre içinde rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

24.1.11. 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	İhraççının %10,96 oranında ortağı olan Akfen International sermayesinin tamamı Hamdi AKIN'a aittir.

Artırılan sermayeyi temsil edecek payların yeni pay alma hakkı süreci ve payların Borsa'da halka arzından sonra kalan satılmayan 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 fiyattan ortalamasından **Akfen Holding ve/veya Akfen International** tarafından bedelleri tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağı taahhüt edilmiştir.


Akfen Holding A.Ş.
Lisans No: 201
Tic. Sic. No: 27279-319861
Mersis No: 0818003670700011


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Menkul Değerler Kurumu'na Kayıtlı
Plaza 2, Blok 5, Kat: 4, D: 10, Ulus, Ankara
Tic. Sic. No: 27279-319861
Boğaziçi Kurumları V.D. 4/8 0036/111
Mersis No: 0818003670700011 Tic.Sic. No: 27108-



24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in internet sitesi (www.akfengyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İfo Yatırım'ın internet sitesinde (www.foyatirim.com) ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda işsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Şirket	Görevi
Hamdi Akın	Akfen GYO	Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza
Pelin Akın Özalp	Akfen GYO	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Selim Akın	Akfen GYO	Yönetim Kurulu Üyesi
İrfan Erciyas	Akfen GYO	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla Cılız İnanç	Akfen GYO	Yönetim Kurulu Üyesi
Gündoğan Durak	Akfen GYO	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Bahattin Yücel	Akfen GYO	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Aziz Ahmet Kacar	Akfen GYO	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Akfen GYO	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sertac Fuad Karaağaoğlu	Akfen GYO	Genel Müdür
Yusuf Anıl	Akfen GYO	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Memduh Okyay Turan	Akfen GYO	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Mustafa Emre Yılmaz	Akfen GYO	Yatırımcı İlişkileri Direktörü
Aslı Canan Öcal	Akfen GYO	Muhasebe Müdürü
Hüseyin Yılmaz	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Bütçe Raporlama ve Risk Yönetimi Koordinatörü
Emrehan Erçetin	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Bütçe Raporlama ve Risk Yönetimi Direktörü
Sabahattin İlhan	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Bilgi Teknolojileri Direktörü
Seçkin Yetkin	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Bilgi Teknolojileri Müdürü
Nilüfer Taşlıca	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Kurumsal İlişkiler Müdürü
Rafet Yüksel	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Muhasebe Koordinatörü
Fatma Gülbün Uzuner Bekit	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Genel Müdür Yardımcısı
Tuba Şahanoğlu	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	İş Geliştirme GMY
Aylin Çorman	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Yatırımcı İlişkileri Koordinatörü
Tuna Kurtuluş	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	İş Geliştirme Müdür Yardımcısı
Abidin Oğuz Şimşek	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Finans Koordinatörü
Emre Uzer	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Finans Müdürü
Ünsal Ereke	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Kurumsal İlişkiler Direktörü
İdil Güngördü	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Hukuk Koordinatörü
Kayrıll Karabeyoğlu	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	YK Danışmanı
İsmail Kürşat Tezkan	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Kamu ilişkileri GMY
Kadir Özcan	Akfen GYO	Muhasebe Müdür Yardımcısı
Özge Açıkgöz	Akfen Holding ve bağlı ortaklıkları	Bütçe Raporlama ve Risk Yönetimi Müdür Yardımcısı
Namık Kemal Gökalp	İfo Yatırım	Yönetim Kurulu Başkanı
Murat Tanrıöver	İfo Yatırım	Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Tarkan Akgöl	İfo Yatırım	Genel Müdür
Tamer Akbal	İfo Yatırım	Operasyonlardan Sorumlu Başkan
Hüseyin Güler	İfo Yatırım	Genel Müdür Yardımcısı
Hümevra Odabaş	İfo Yatırım	Kurumsal Finansman Yönetmeni
Emirhan Bıyıkçı	İfo Yatırım	Kurumsal Finansman Uzmanı



İfo Yatırım
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
C. No: 15000
Sicil No: 272793/31981
Zararlılığı: D. 034 005 1700

İFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız Anadoluhisari Bulvarı Kat: Kat: 2
Büyükdere Plaza 2 Blok Kat: Kat: 2 Kat: Kat: 2
Tel: 0212 319 27 00 / 0212 319 27 00
Bogaziçi Kurumlar V.D. No: 101/00000000
Vergi No: 34 9050620000000000 / T.C. No: 272793

Berkay Yıldırım	Info Yatırım	Kurumsal Finansman Uzman 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
Enrah Çağında	Net Kurumsal Gay.Değ.ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Mehmet Akbalık	Net Kurumsal Gay.Değ.ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Erdeniz Balıkcıoğlu	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 Toprak	PwC Vergi Danışmanlık	Vergi Bölümü Ortağı

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

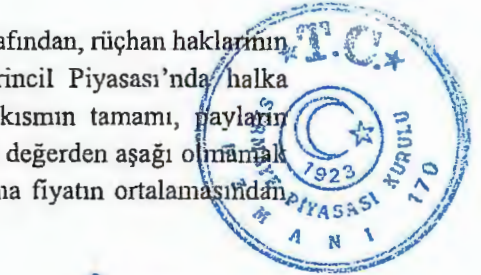
24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Şirket ortaklarından Hamdi AKIN ve Akfen Holding tarafından;

- Hamdi AKIN'ın Şirket sermayesinde sahip olduğu B Grubu paylar karşılığındaki rüçhan haklarını, sermaye artırım işlemlerinin başlamasını takiben oluşacak rüçhan fiyatı üzerinden Akfen International'a devredileceği,
- Akfen International tarafından hem kendisine ait paylara ilişkin rüçhan haklarının hem de Hamdi AKIN'dan bedeli ödenerek devralınacak rüçhan haklarının kullanılarak sermaye artırımına katılım sağlanacağı,
- Hamdi AKIN tarafından yalnızca sahip olduğu A, C ve D Grubu paylara ilişkin rüçhan haklarının kullanılması ile sermaye artırımına katılım sağlanacağı hususlarında taahhüt verilmiştir.

Ayrıca, Akfen Holding A.Ş. ve Akfen International Holding B.V. tarafından, rüçhan haklarının kullanılmasının ardından kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda halka arzından sonra satılmayanlar olması halinde kalan satılmayan kısmın tamamı, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 iş günü içinde nominal değerden aşağı olmanlık üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından bedelleri tam ve nakden ödenerek satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

93/İmza
C/Blk
Tel:(0212) 360 00 00
İnteraktif D. 005 1780



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer İhsanîye Mahallesi
Plaza 3 Blok Kat: 7 Kat No: 7/7
Tel: 0 212 360 00 00
E-Posta: info@infoyda.com.tr
Mersis No: 36300000000000000000

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

İnfo Yatırım, sermaye artırımına aracılık işlemlerini "En İyi Gayret" aracılığı ile gerçekleştirecek olup, bu doğrultuda herhangi bir yüklenim söz konusu değildir.

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	En İyi Gayret	Yoktur	Yoktur	2.600.000.000	100,00

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş olan İnfo Yatırım ile İhraççı arasında 06.10.2023 tarihinde "Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. En iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecek sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların Borsa Birincil Piyasa'da satışı İnfo Yatırım tarafından yapılacaktır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, İnfo Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.

Halka arzdan önemli menfaati olan İnfo Yatırım haricinde danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluş ile İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

İhraççının B grubu hamiline yazılı payları, 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 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.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

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.

177
907
C
Teh:(0212) 319 77 40
2

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyıldız A.Ş. Adresinde Bulunan Çift Borsasız
Plaza 2. Blok No:41 7 D:10 Kat:10/10
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 12 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4110 07/17
Mersis No: 047 8003679700011710 0001 271001



ödemesine mahsup edilmek suretiyle, kalan 678.492.939 TL'lik kısmı ise nakden karşılanacaktır. Buna göre sermaye artırımından Şirket'e gelecek nihai nakdi kaynak tutarının, 2.197.870.760 TL olması beklenmektedir.

İhraca ilişkin toplam maliyetin 8.800.000 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 0,00338 TL'dir.

Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)
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 (300.000 TL + BSMV)	315.000
Rekabet Kurumu (%0,04)	1.040.000
Diğer	61.000
Toplam Maliyet	8.800.000
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	2.600.000.000
Pay Başına Maliyet	0,00338

27.2. 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 küçültürerek finansal giderlerini düşürmek suretiyle kârlılık oranını artırmayı ve daha büyük ve güçlü bir finansal yapıya ulaşmayı hedeflemektedir. Ayrıca TC Hazinesinin son istikrar paketi 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 dağıtılabilir 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 393.329.240 TL'lik kısmı, Şirket'in Akfen International'dan aldığı nakit borcun Akfen International'ın sermaye ödeme borcuna mahsup edilmek suretiyle karşılanacaktır.

Sermaye artırımının maliyetleri ve yukarıda bahsi geçen borcun sermayeye çevrilmesinden sonra kalacak yaklaşık 2,2 milyar TL nakit kaynağın;

akfen
Akfen International A.Ş.
C. Mh. 15. Kat. Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 319 31 00
Zirade Kurumu V.D. 034 005 1780

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Akfen Binyükük Az C. Cad. Kat: 15
Plaz. No: 15 Kat: 15 Kat: 15 Kat: 15 Kat: 15
Tel: 0212 319 31 00 Fax: 0212 319 31 75
E: Zirade Kurumu V.D. 034 005 1780
Mersis No: 047600367610001 Te: Sic No: 271081



28. SULANMA ETKİSİ

28.1. 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 yapılmıştır.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,00 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.600.000.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		8.800.000 TL
Halka Arz Hasılatı		2.600.000.000 TL
Net Hasılat		2.591.200.000 TL
Özkaynak (30.06.2023)	10.220.521.160 TL	12.811.721.160 TL
Çıkarılmış Sermaye	1.300.000.000 TL	3.900.000.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	7,8619	3,2851 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-4,5769 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-58,22%

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için pay başına (negatif) sulanma etkisinin tutarı 4,5769 TL ve yüzdesi ise %58,22 olacaktır.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

İhraççının pay sahiplerinden Hamdi AKIN, 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 AKIN ve Akfen International tarafından ortak imzalı taahhütname verilmiştir. Söz konusu pay sahipleri haricindeki diğer pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda sulanma etkisi, halka arz fiyatının henüz belli olmaması nedeniyle hesaplanamamıştır.

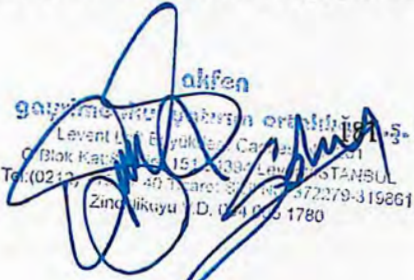
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

İnfo Yatırım tarafından Şirkete sermaye artırımını ve halka arzla ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. 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.


akfen
gözetim ve denetim ortaklığı A.Ş.
Levent Ural, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
C Blok Kat: 15, Kat: 15, Beşiktaş, İstanbul
Tel: (0212) 349 40 40 / Faks: (0212) 372 279-319261
Zincirlikuyu / D. Blok Kat: 1780


INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mevkii, Ayraçlı, Beşiktaş, İstanbul
Pisani 2. Blok Kat: 107 D:106 / Mecidiyeköy / İST.
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 319 26 75
Br/Je/İz/İz/İz/V.D. 478 000/1/87
Merkez No: 017800367870001117.c.Sc No: 271001

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 finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli 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 – 31 Aralık 2022	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9, Levent, İstanbul, 34330	Hatice 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	Hatice 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 İfo Yatırım 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 değerlendirme raporları Vertex Group LLC., Türkiyede bulunan 15 adet otel ile KKTC'de bulunan 1 adet otele ilişkin değerlendirme raporlarının tamamı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Ayrıca Söğütlüçeşme, Yalıkavak ve Kıyıkışlacık Projelerinin de değerlendirme raporları 30.06.2023 itibarıyla Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.


İrfan
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Lafazlı Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27 D:54-57-59 Kat:2-3-4 Sarıyer/İstanbul
Tic. Sic. No: 27279-319361
Zirve Yatırım V.D. 034 595 1780


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıy Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27 D:54-57-59 Kat:2-3-4 Sarıyer/İstanbul
Tic. Sic. No: 27279-319361
Tic. Sic. No: 27279-319361
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 1780 1787
Mersis No: 075003678700011 Telsiz No: 271001

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, +90 212 556 79 18, +90 212 556 74 87, +90 212 556 80 71,
www.finnet.com.tr

KAP, Kamuyu Aydınlatma Platformu,
Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4, Emirgan, 34467, Sarıyer/İstanbul,
444 06 55,
www.kap.org.tr

İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.,
Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Müselles Sokak, Onur İş Merkezi No:1, Kat: 2
Şişli/İstanbul,
+90 212 272 01 44,
www.turkrating.com

SPK, Sermaye Piyasası Kurulu
Mustafa Kemal Mahallesi, 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 Apartmanı, C Blok, No:151-1, D:43,
Zincirlikuyu, Şişli/İstanbul,
+90 212 282 53 65, +90 212 325 28 25,
www.gyoder.org.tr

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ'ta işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla 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 özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan

183
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Loventi Nit Büyükdere Caddesi No: 201
C Blok Kat: 4/4 No: 151/34394 Loventi NİT/İSTANBUL
Tel: (0212) 319 81 10 Ticaret Sicil No: 272279-315861
Zincirlikuyu V.D. 034 005 1780

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Dr. Baki Etiler Bulvarı No: 17/1
Plaza 2 Blok No: 4 Kat: D: 16/1
Tel: 0212 319 90 00 Fax: 0212 319 90 75
Branş: Menkul Değerler V.D. 478 002 / M/7
Mersis No: 047903579700011 Tic. Sicil No: 271081



vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle 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.

30.1 Genel Bakış

30.1.1. 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 amacıyla 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


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 201
C Blok Kat: 8 Daire No: 3438 Levent/İSTANBUL
Tel: (0 212) 319 87 41 Karar No: 372279-319861
Zincirlikuyu v.c. 034 005 1780


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Dumlupınar Bulvarı Cd. Cansans
Plaza 2. Blok No: 4 Kat: 8 Daire No: 3438
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 717
Merkezi No: 0478003678700011 Tık. Sic. No: 271001

30.1.2. 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.

30.2 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

185
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mahallesi Büyükdere Caddesi
Plaza 2 Kat: 7 D: 701/100 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 319 07 40 Fax: 0212 319 07 75
E-posta: bilgi.kurumlar@ydv.com.tr
Mersis No: 07500036700011 Tic. Sic. No: 271081

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mahallesi Büyükdere Caddesi
Plaza 2 Kat: 7 D: 701/100 Beşiktaş/İST.
Tel: 0212 319 07 40 Fax: 0212 319 07 75
E-posta: bilgi.kurumlar@ydv.com.tr
Mersis No: 07500036700011 Tic. Sic. No: 271081



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:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- 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 kısımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kısımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

99/11/2019 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile
Maliye Bakanlığı
Levay ve Hükmüyle
C Blok Kat: 5. Kat
Tic. Sic. No: 201
Maliye Bakanlığı
No: 372079-319661
D. No: 004 005 1780

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyetli Yatırım Ortaklığı
Piyasa İşleri
Tel: 0212 315 10 10
Beb: 28.000 000 000 000 000
Mersis No: 07500002110000000000000000



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 tutulmuş tutulması 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.

30.05.2018
Layih. En. Büyükdere Saksal No: 201
C Blok Kat: 151 3. Kat / İSTANBUL
Tel: (0212) 319 87 90 Ticaret Sic. No: 27279-319861
Zarflı Kurum V.D. 004 Ü.S. 1780

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mh. Ortanca B. Büyükdere Cd. 255. Sk. 255
Plaza 2. Kat No: 4 K:7 O:15 Kat: 255
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 25 25
Boğaziçi Kurumlar V.D. 474 004 7m
Mersis No: 0418003678700011 Tic. Sic. No: 271011



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 ziyayı 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.

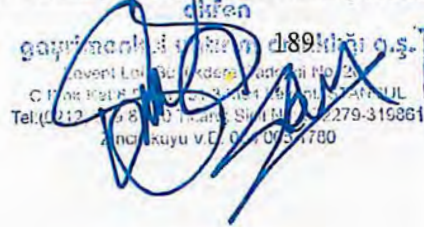
30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 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 aşılıyor 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.

30.2.2.1.2 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.

30.2.2.2 Kurumlar

30.2.2.2.1 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.

30.2.2.2.2 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 delayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa

190
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Bıyıklıoğlu Cad. Çarşı Kat. No: 201
C Blok Kat: 8 Daire: 101 34397 Çarşı Mah. Sarıyer/İSTANBUL
Tel: (0212) 319 26 00 Fax: (0212) 319 26 01
Boğaziçi Kurumlar V.D. 034 065 1780

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Bıyıklıoğlu Cad. Çarşı Kat. No: 201
C Blok Kat: 8 Daire: 101 34397 Çarşı Mah. Sarıyer/İSTANBUL
Tel: (0212) 319 26 00 Fax: (0212) 319 26 01
Boğaziçi Kurumlar V.D. 034 065 1780
Mersis No: 017400367800011 Tic. Sic. No: 271011



uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3 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.

30.2.2.3 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 Kanununun 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.

19
90
Levent, Lale, Büyükdere Caddesi No: 201
C Blok Kat: 09 No: 151 0635 Levent/BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Tel:(0212) 319 00 00 Telexel Sıcak Hattı: 372279-319861
Zincirlikuyu V.D. 034 695 1780

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Sarıyıldız Caddesi No: 24 Kat: 2
Plaza 2. Blok No: 4 Nispetiye/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 319 25 00 Fax: 0212 319 25 75
Boğaziçi Kurumlar V.D. 411 0331 717
Mersis No: 0818003678700011 Tic Sic No: 271681



30.3 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.

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 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 gayrisafı 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 dağıtım 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 dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2 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.

Ekim 192
gözetim ve denetim ortaklığı a.ş.
C Blok Kat: 10 Kat: 101 34391 Levent/İSTANBUL
Tel:(0212) 311 40 40 Ticaret Sicil No: 272279-316661
Zincirlikuyu M.D. 034 052 1780

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyol Mah. Jd. No: 1 Büyükdere Cad. Cebeci
Plaza 2 Blok No: 8 K: 7 D: 16 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 272279-316661
Tic. Sic. No: 272279-316661
Mersis No: 081700316700011 Tic. Sic. No: 272101



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.

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 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 "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî 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.

30.3.2.2 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 aya kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

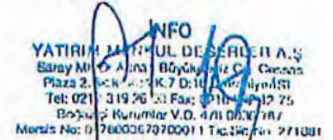
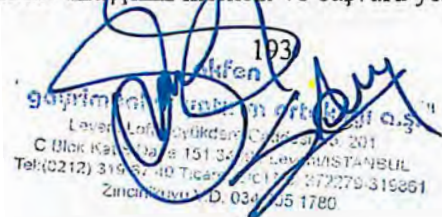
Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Daire:151 34394 Levent İstanbul adresindeki ihracçının merkezi ve başvuru yerleri ile ihracçının internet sitesi



(www.akfenyoyo.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 değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

- Esas sözleşme
- Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- Faaliyet Raporları
- Özel Durum Açıklamaları
- Kar Dağıtım Politikası
- Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanaqları
- Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
- Genel Kurul İç Yönergesi
- Gayrimenkul değerlendirme raporları

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Finansal Tablo Dönemi	İlan Tarihi (KAP)
31.12.2020	12.02.2021
31.12.2021	27.01.2022
31.12.2022	22.02.2023
30.06.2023	07.08.2023

33. EKLER

- Ek/1 Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu
Ek/2 Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Beyanı
Ek/3 Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşların Beyanları
Ek/4 Satın Alma Taahhütnameleri

