

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

**1 OCAK – 30 Haziran 2024
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**



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

Ara Dönem Konsolide Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Grup'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ilişkin konsolide finansal performansının ve konsolide nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



H.Nesrin Tuncer, SMMM
Sorumlu Denetçi
22 Ağustos 2024
İstanbul, Türkiye

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-78
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-25
NOT 3 BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI/SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI	25-29
NOT 4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	30-31
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	32-33
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	34
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR	34-38
NOT 8 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	38
NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	38-39
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	39-41
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	41
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	42
NOT 13 STOKLAR	42
NOT 14 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	42
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT 16 TAAHHÜTLER	43-47
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	48
NOT 18 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	49
NOT 19 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEREN YATIRIMLAR	50
NOT 20 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	51
NOT 21 ÖZKAYNAKLAR	51-53
NOT 22 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	54
NOT 23 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	54-55
NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	55
NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	56
NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ	56
NOT 27 FİNANSMAN GİDERLERİ	57
NOT 28 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	57-59
NOT 29 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/KAYIP	60
NOT 30 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	60-63
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	64-75
NOT 32 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	76
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	77-78

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmayacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
VARLIKLAR	Dipnot referansları	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	6	2.153.597.488	2.713.432.701
Ticari alacaklar		317.487.422	299.800.277
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,8	10.227.415	14.238.315
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	307.260.007	285.561.962
Diğer alacaklar		18.034	101.997
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	18.034	101.997
Peşin ödenmiş giderler		190.443.583	253.444.318
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	18	190.443.583	253.444.318
Diğer dönen varlıklar	20	6.762.987	1.245.336
ARA TOPLAM		2.668.309.514	3.268.024.629
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	3	-	3.337.649.941
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.668.309.514	6.605.674.570
DURAN VARLIKLAR			
Diğer alacaklar		1.665.067	1.549.628
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	1.665.067	1.549.628
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	22.016.159.846	21.260.278.160
Stoklar	13	1.396.153.589	1.099.934.835
Maddi duran varlıklar	11	1.455.110	1.644.825
Maddi olmayan duran varlıklar	12	313.854	319.760
Peşin ödenmiş giderler	18	62.655.259	56.240.693
Ertelenmiş vergi varlığı	28	34.086.547	32.625.839
Diğer duran varlıklar	20	148.107.842	105.234.446
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		23.660.597.114	22.557.828.186
TOPLAM VARLIKLAR		26.328.906.628	29.163.502.756

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		599.216.490	788.663.603
- <i>Banka kredileri</i>	7	513.299.259	678.825.865
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	7	85.917.231	109.837.738
Ticari borçlar		99.747.652	73.333.504
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5,8	68.341.263	51.169.227
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	31.406.389	22.164.277
Diğer borçlar		36.422.237	1.056.400.048
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	5,9	-	989.058.232
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	36.422.237	67.341.816
Ertelenmiş gelirler	18	4.908.719	5.546.542
Kısa vadeli karşılıklar		4.029.062	2.516.458
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	17	4.029.062	2.516.458
ARA TOPLAM		744.324.160	1.926.460.155
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	3	-	716.559.701
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		744.324.160	2.643.019.856
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmalar		3.077.237.426	5.440.093.721
- <i>Banka kredileri</i>	7	2.949.280.354	5.265.838.342
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	7	127.957.072	174.255.379
Ertelenmiş gelirler	18	210.024.196	49.672.463
Uzun vadeli karşılıklar		2.611.858	2.465.370
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	17	2.611.858	2.465.370
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	28	1.549.500.158	1.341.460.552
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.839.373.638	6.833.692.106
ÖZKAYNAKLAR		20.745.208.830	19.686.790.794
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		20.586.091.353	19.531.838.464
Ödenmiş sermaye	21	3.900.000.000	3.890.703.214
Sermaye düzeltme farkları	21	6.342.967.007	6.341.395.988
Paylara ilişkin primler	21	1.404.183.408	1.398.165.214
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(904.137.755)	(811.604.529)
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		(904.137.755)	(811.604.529)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		14.001	14.001
- <i>Yasal yedekler</i>	21	14.001	14.001
Diğer özkaynak payları	3, 21	(205.075.463)	(205.075.463)
Geçmiş yıllar karları		8.918.240.039	8.012.150.463
Net dönem karı		1.129.900.116	906.089.576
Kontrol gücü olmayan paylar		159.117.477	154.952.330
TOPLAM KAYNAKLAR		26.328.906.628	29.163.502.756

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden geçmiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	22	474.200.700	276.445.811	619.032.028	376.712.395
Satışların maliyeti (-)	22	(20.566.656)	(10.760.484)	(27.544.461)	(14.632.107)
BRÜT KAR		453.634.044	265.685.327	591.487.567	362.080.288
Genel yönetim giderleri (-)	23	(38.468.130)	(18.570.434)	(33.855.182)	(16.047.230)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	584.292.584	582.883.629	4.534.592.178	4.533.455.347
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(2.123.926)	(82.402)	(3.432.312)	(2.947.744)
ESAS FAALİYET KARI		997.334.572	829.916.120	5.088.792.251	4.876.540.661
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	19	-	-	63.918.271	53.047.514
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	8.959.680	-	739.088	739.088
Yatırım faaliyetlerinden giderler	25	(25.101.930)	(4.345.510)	(486.771.929)	(486.771.929)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		981.192.322	825.570.610	4.666.677.681	4.443.555.334
Finansman gelirleri	26	428.905.966	228.068.909	136.840.473	99.178.624
Finansman giderleri (-)	27	(279.498.260)	(83.470.962)	(3.125.054.733)	(2.645.716.451)
Parasal kazanç		226.322.237	32.457.687	754.756.000	304.436.197
VERGİ ÖNCESİ KAR		1.356.922.265	1.002.626.244	2.433.219.421	2.201.453.704
Vergi gideri		(223.606.925)	(151.648.092)	(277.717.348)	(276.836.405)
- Dönem vergi gideri	28	(2.559.178)	(2.164.477)	(4.566.066)	(2.882.224)
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	28	(221.047.747)	(149.483.615)	(273.151.282)	(273.954.181)
DÖNEM KARI		1.133.315.340	850.978.152	2.155.502.073	1.924.617.299
Dönem karının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		3.415.224	3.337.449	5.520.989	5.634.589
Ana ortaklık payları		1.129.900.116	847.640.703	2.149.981.084	1.918.982.710
Net dönem karı		1.133.315.340	850.978.152	2.155.502.073	1.924.617.299
Hisse başına kazanç (Tam TL)	29	0,29	0,22	1,66	1,48
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	29	0,29	0,22	1,66	1,48
DÖNEM KARI		1.133.315.340	850.978.152	2.155.502.073	1.924.617.299
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR KISMI		(91.783.303)	58.204.794	(77.864.056)	266.603.407
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(91.783.303)	58.204.794	(77.864.056)	266.603.407
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı (gider)/gelir		(91.783.303)	58.204.794	(77.864.056)	266.603.407
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.041.532.037	909.182.946	2.077.638.017	2.191.220.706
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Ana ortaklık payları		1.037.366.890	904.394.772	2.068.143.080	2.179.927.738
Kontrol gücü olmayan paylar		4.165.147	4.788.174	9.494.937	11.292.968

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler											Birikmiş karlar	
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer özkaynak payları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	5.700.596.197	-	1.360.860.550	(387.489.133)	14.001	-	6.349.662.385	1.662.488.077	15.986.132.077	270.422.405	16.256.554.482	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.662.488.077	(1.662.488.077)	-	-	-	
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	-	(81.838.004)	-	-	-	2.149.981.084	2.068.143.080	9.494.937	2.077.638.017	
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	-	-	(182.382.519)	-	-	182.382.519	-	(182.382.519)	-	(182.382.519)	-	(182.382.519)	
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	(157.816.341)	-	-	(157.816.341)	(173.425.673)	(331.242.014)	
30 Haziran 2023 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	5.700.596.197	(182.382.519)	1.360.860.550	(469.327.137)	182.396.520	(157.816.341)	7.829.767.943	2.149.981.084	17.714.076.297	106.491.669	17.820.567.966	
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	3.890.703.214	6.341.395.988	-	1.398.165.214	(811.604.529)	14.001	(205.075.463)	8.012.150.463	906.089.576	19.531.838.464	154.952.330	19.686.790.794	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	906.089.576	(906.089.576)	-	-	-	
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	-	(92.533.226)	-	-	-	1.129.900.116	1.037.366.890	4.165.147	1.041.532.037	
Sermaye artırım	9.296.786	1.571.019	-	6.018.194	-	-	-	-	-	16.885.999	-	16.885.999	
30 Haziran 2024 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	6.342.967.007	-	1.404.183.408	(904.137.755)	14.001	(205.075.463)	8.918.240.039	1.129.900.116	20.586.091.353	159.117.477	20.745.208.830	

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.133.315.340	2.155.502.073
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22,23	375.575	4.270.540
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		-	83.219
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	17	2.818.239	949.353
Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler	3,25	20.756.420	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	26,27	(252.356.478)	571.374.348
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		86.575.235	1.760.782.234
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(582.748.008)	(3.915.235.619)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	24	(582.748.008)	(4.532.759.480)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları	26,27	-	617.523.861
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmaması			
karları ile ilgili düzeltmeler	19	-	(63.918.271)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	28	223.606.925	277.717.348
Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler		(318.310.316)	(272.245.710)
		314.032.932	519.279.515
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(82.773.213)	(117.574.817)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(59.343)	(837.903)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	13	(296.218.754)	(102.694.106)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		43.948.651	29.440.531
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(680.149.725)	84.829.188
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(79.189.454)	(65.330.490)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(780.408.906)	347.111.918
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	-	(261.508)
Vergi (ödemeleri)/iadeleri		(3.857.068)	1.477.343
Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları		(784.265.974)	348.327.753
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11,12	(179.954)	(309.865)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(338.914.651)	(1.347.050)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	3	2.604.516.549	-
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları		-	(28.619.211)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları		2.265.421.944	(30.276.126)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Sermaye avanslarından nakit girişleri	21	16.885.999	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.852.276.627	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(3.350.099.531)	(278.054.551)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(22.438.062)	(25.333.955)
Türev araçlardan nakit girişleri		-	309.959.853
Alınan faiz		96.184.075	3.862.821
Ödenen faiz	7	(246.958.784)	(191.346.475)
Diğer çıkışlar		-	(17.328)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(182.382.519)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(1.654.149.676)	(363.312.154)
Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(172.993.706)	(45.260.527)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		151.025.932	101.652.782
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		(21.967.774)	56.392.255
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	2.713.699.465	239.534.413
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(538.120.511)	(39.545.801)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	2.153.611.180	256.380.867

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

6 Ağustos 2018 tarihinde Akfen GYO’nun Akfen Holding’ e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı payları, bu paylara ait yönetim kontrolünün dolaylı nihai sahibi olan Hamdi Akın’a devredilmiştir.

Şirket’in ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek, SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (Seri III, No: 48.1) 5., 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir. Grup, dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye’de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.’nin Türkiye’de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. (“Tamaris”)’ye kiralamaktadır.

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

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’nin (“Akfen GT”) hisseleri nominal bedel ile Grup’a devrolmuştur. Akfen GT’nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GYO’nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT’nin portföyünde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC)’de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır. Şirket Yönetim Kurulu’nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC’de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT’nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilmiştir. Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması sonucunda 17 Ocak 2024 tarihinde, Şirket’in bağlı ortaklığı olan Akfen GT’ye ait olan tüm hisselerin devirleri tamamlanmıştır. Bu kapsamda 28 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla Akfen GT’nin bünyesinde sadece otel kalacak şekilde bölünmesi işlemleri tamamlanmış olup, Akfen GT’nin %78,83 oranında sahip olduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi’nin (“Akfen Karaköy”) hisseleri kısmi bölünme yoluyla yeni kurulan Akfen Güney Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi (“Akfen Güney”)’ne geçmiştir. Ayrıca yine bahsi geçen bölünme işlemi neticesinde; Akfen GT, Rusya’daki otel yatırımlarının yer aldığı ve ana faaliyet konuları Rusya’da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmek olan YaroslavlInvest Limited Şirketi (“YaroslavlInvest”), Samstroykom Limited Şirketi (“Samstroykom”) ve KaliningradInvest Limited Şirketi (“KaliningradInvest”)’in %97,8 oranında, Rusya’daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom Limited Şirketi (“Volgastroykom”)’nin %96,17 oranında, Moskova’da bir adet otel yatırımının yer aldığı Severnyi Avtovokzal Limited Şirketi (“Severnyi”)’nin %100 oranında sahibi iken, bu bağlı ortaklıkların hisseleri yeni kurulan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi (“Akfen Kuzey”)’ne geçmiştir. 28 Ağustos 2023 tarihinde tescil olan ve %100 sahibi olunan Akfen Güney ve Akfen Kuzey şirketlerinin ana faaliyet konuları, gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. 18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Şirket'in Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99'dan %91,47'ye çıkmıştır. 16 Şubat 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 devralınmıştır. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 22.944.086 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100'dür.

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşine ilişkin sözleşmenin ("Bulvar Loft Sözleşmesi") Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan Akfen İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na ("Adi Ortaklık") (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası'nın onayına sunulmuş ve İller Bankası tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Adi Ortaklık'ın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır. 6 blok, 822 bağımsız bölüm ve sosyal tesislerden oluşan Bulvar Loft projesine ait tüm satışlar raporlama tarihi itibarıyla tamamlanmış olup Adi Ortaklık 30 Kasım 2023 tarihinde tasfiye edilmiştir.

9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e ait Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 112 ada, 4 parselde kayıtlı bulunan, turizm yatırımları yapmak, işletmek ve Bodrum'da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü (Bodrum Loft) yatırımına sahip Masanda Turizm Yatırım A.Ş.'ye ("Masanda Turizm") ait paylarının tamamını, yine 4032 yatak kapasiteli Isparta İli Merkez İlçesi İstiklal 2 Mahallesi 9 Ada 112 Parselde kayıtlı, 3200 yatak kapasiteli Kütahya İli Merkez İlçesi Civli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ("Isparta Yurt") paylarının tamamının, Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır. Şirket'in 1 Haziran 2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve SPK'nın ilgili diğer düzenlemeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca; tek pay sahibi konumunda olduğu Isparta Yurt'un ve Masanda Turizm'in, tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir kül halinde devralınması suretiyle Şirket'in bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleştirilmesine karar verilmiştir. İlgili mevzuat hükümleri uyarınca, Birleşme Sözleşmesi ve Duyuru Metni hazırlanıp, Duyuru Metni'nin onaylanması amacıyla 3 Haziran 2021 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmış ve başvuru SPK tarafından 24 Haziran 2021 tarihinde onaylanmıştır. Birleşme işlemi 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilerek süreç tamamlanmış ve Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Akfen GYO tarafından devir alınmıştır.

Şirket, 30 Haziran 2021 tarihinde Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan Turizm")'nin %51 hissesini satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Fıratcan Turizm ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip olmuştur. Bu kapsamda, TCDD'ye Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır. 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. (“Gökliman”)’nin %100 hissesini Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetim A. Ş. 1. Gayrimenkul Yatırım Fonu’ndan (“Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu”) 785.966.822 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman’ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevkii’nde toplam 83.624,59 m²’lik arsa mevcuttur.

Şirket, 3 Nisan 2023 tarihinde Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. (“Akfen Bafra”) ünvanıyla %100 sahibi olunan yeni bir bağlı ortaklık kurmuştur. Şirket’in ana faaliyet konusu, Kıbrıs’ta gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Grup’un çalışan sayısı 42 (31 Aralık 2023: 43)’tür.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Şirket’in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, Volgastroykom ve Severnyi, faaliyet gösterdikleri ülkenin genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine ve o ülkelerin mevzuatına göre muhasebe kayıtlarını tutmakta ve yasal finansal tabloları hazırlanmaktadır.

b Ölçüm esasları

Bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı (“TMS”) 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” ’ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış “Geçmiş Yıl Karları” tutarı 2.464.970.287 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 3.700.330.784 TL olup, bu tutarın 30 Haziran 2024 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2022 tarihli “Geçmiş Yıl Karları” tutarı 6.349.662.385 TL’dir.

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde yapmış olduğu “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ile BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama’nın uygulanması hakkında duyuru” ile TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren raporlama dönemlerine ait finansal tablolarının “Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardında yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini açıklamıştır. SPK’nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b Ölçüm esasları (Devamı)

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanır.

Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme kat sayısı
30 Haziran 2024	2.319,29	1,000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,2473
30 Haziran 2023	1.351,59	1,7160

KGK'nın "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi" uyarınca, işletmelerin 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren finansal tabloları için karşılaştırmalı finansal tablonun açılış tutarları olan 1 Ocak 2021 tarihli finansal tablolar, açılış finansal durum tablosu olarak kabul edilmektedir.

TFRS, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olan bir işletmenin finansal tablolarının, ister tarihi maliyet ister cari maliyet yaklaşımına göre hazırlanmış olsun, TMS 29 gerekliliklerine göre yeniden düzenlenmesini ve para biriminin yer aldığı ekonomide her zaman yüksek enflasyon olduğu varsayımıyla geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirir. TMS 29'daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimiyle raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden raporlanması gerekliliğidir. Önceki dönem için karşılaştırmalı tutarlar, aynı cari ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteeki değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlara dayanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği ayların raporlama tarihine göre aylık düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı dönemlere ait tüm tutarlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 30 Haziran 2024 tarihine kadar endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b Ölçüm esasları (Devamı)

Grup'un geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Grup, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29'un gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Grup'un konsolide finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmelidir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmalıdır.

Grup, 1 Ocak 2021 tarihli açılış finansal durum tablosunda TMS 29'u uygulamış ve ilgili tutarları, varlıkların elde edildiği, yükümlülükler ve özkaynaklar için de geçmiş yıl karları/zararları hariç üstlenildiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar enflasyonun etkisini yansıtacak şekilde yeniden düzenlemiştir.

c Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Grup'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 22 Ağustos 2024 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Şirket	Fonksiyonel para birimi
Akfen GYO	TL
Akfen Karaköy	TL
Adi Ortaklık	TL
Fıratcan Turizm	TL
Gökliman	TL
Akfen Bafra	TL
Akfen Kuzey	TL
Akfen Güney	TL
Akfen GT (*)	TL
Samstryokom, Yaroslavlinvest, KaliningradInvest	Ruble
Volgastrokom	Ruble
Severnyi	Ruble

(*) 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

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

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

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Akfen Karaköy	100,00	100,00
Severnyi	100,00	100,00
Gökliman	100,00	100,00
Fıratcan Turizm	100,00	100,00
Akfen Kuzey	100,00	100,00
Akfen Güney	100,00	100,00
Akfen Bafra	100,00	100,00
Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom	97,80	97,80
Volgastroykom	96,17	96,17
Akfen GT (*)	-	100,00

(*) 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

Yabancı para işlemler ilgili Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan fiili maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, işlem tarihindeki kurdan çevrilir. Çevrimle oluşan kur farkları konsolide kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

Grup şirketleri kullanım alanları çok fazla olduğu için veya ilgili Grup şirketlerinin faaliyetlerine önemli etkide bulunduğu ve bu şirketlerle ilgili önemli ekonomik olay ve durumları yansıttığı için fonksiyonel para birimi olarak Ruble veya TL'yi kullanmaktadırlar.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

İş Ortaklıkları

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

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

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm")'nin %51 hissesini 29 Mart 2021 tarihinde satın almıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmış ve satın alım sonrası Fıratcan Turizm Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir. 2023 yılındaki satın alım tarihine kadar Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiş olup hisselerin tamamının satın alınması ile birlikte 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Fıratcan Turizm tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

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

f İşletmenin sürekliliği

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Not 22).

Türev Araçlar

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

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

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

Döviz kuru ve faiz oranı takas işlemleri için yapılan işlemlerden doğan finansal araçların gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden indirgenmiş nakit akış yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 kapsamında değerlendirilmektedir.

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 30 Haziran 2024 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TMS 1'deki değişiklikler - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 16 - Satış ve geri kiralama işlemleri
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlarda yapılan değişiklikler - Tedarikçi finansmanı düzenlemeleri
- TSR 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması - UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

- UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler - UFRS 9 Finansal Araçlar ve UFRS 7 Finansal Araçlar : Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler
- UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

Hasılat, temel olarak otel ve yurt kira gelirlerini ve gayrimenkul stok satışlarını içermektedir.

Kira gelirleri

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

Gayrimenkul stok (bağımsız bölüm) satışı

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

2.4.2. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kira yükümlülükleri

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

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

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

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

Grup kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

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

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtabacak şekilde artırır, ve
- Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtabacak şekilde azaltır.

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

Arsalar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Sonraki maliyetler

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.4.5. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.6. Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı gayrimenkul inşa etmek için sahip olunan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır. Gayrimenkullerin inşaatı tamamlanma ve satış tahminlerine göre söz konusu maliyetler dönen ve duran varlıklar altında muhasebeleştirilmektedir. Bu maliyetlerin Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

2.4.7. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup’un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “ticari alacaklar”, “diğer alacaklar” ve “finansal yatırımlar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.7 Finansal varlıklar (Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

2.4.8. Finansal Yükümlülükler

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

2.4.9. Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.10. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 29).

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır (Not 29).

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.4.13. Kiralama işlemleri

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmayacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.13. Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.13. Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak (Devamı)

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

Kısa süreli kiralamar ve düşük değerli kiralamar

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

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

2.4.14 İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

Söz konusu kişinin,

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

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

- İşletme ve Grup'un aynı grubun üyesi olması halinde.
- İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- İşletmenin, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup ile ilişkilidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.14 İlişkili taraflar (Devamı)

- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

2.4.15. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.4.17 Vergilendirme

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

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

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

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

Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi, Akfen Karaköy, Fıratcan İnşaat, Gökliman, Akfen Bafra, Akfen Güney ve Akfen Kuzey %25 (2023: %25) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremelerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.17 Vergilendirme (Devamı)

Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Özel hesap dönemine tabi olan kurumların 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarının vergi hesaplamasında yürürlükte olacaktır. Dolayısıyla ilgili şirketlere ait vergi hesaplamalarında raporlama dönemi itibarıyla vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır.

KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında kurumlar vergisine ve Rusya'da yer alan şirketler, Rusya mevzuatına göre %20 oranda kurumlar vergisine tabidir.

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

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

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

2.4.18. Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar ve yükümlülükler

Kullanımına devam etmek yerine öncelikle elden çıkarılması muhtemel olan duran varlıklar veya varlık ve yükümlülüklerden oluşan elden çıkarılacak varlık grubu satış veya dağıtım amaçlı olarak sınıflandırılır. Böyle varlıklar veya elden çıkarılacak varlık grubu kayıtlı değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçülür. Elden çıkarılacak varlık grubundaki değer düşüklüğü öncelikle şerefiyeye tahsis edilir ve sonrasında Grup'un muhasebe politikalarına uygun olarak değerlendirilen stoklara, finansal varlıklara, ertelenmiş vergi varlıklarına, çalışanlara sağlanan fayda varlıklarına, yatırım amaçlı gayrimenkullere veya canlı varlıklara herhangi bir değer düşüklüğü zararının tahsis edilmemesi kaydıyla geriye kalan varlık ve yükümlülükler oransal olarak tahsis edilir. Satış veya dağıtım amaçlı elde tutulan duran varlıklar olarak ilk sınıflamanın yapıldığı tarihteki değer düşüklükleri ve daha sonraki ölçümlerdeki kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar veya maddi duran varlıklar satış veya dağıtım amaçlı elde tutulan olarak sınıflandıktan sonra amortismanına veya itfaya tabi olmazlar.

2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.20. Netleştirme

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve seviye 3 kapsamındadır.

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI / SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI

a) Bağlı ortaklık hisse alımları

Akfen Karaköy

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI / SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI (Devamı)

a) Bağlı ortaklık hisse alımları (Devamı)

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Akfen Karaköy	
Toplam satın alma bedeli (A)	302.576.337
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.480.017.165
Satın alınan hisse oranı	%7,26
Satın alınan hisse değeri (B)	107.449.248
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	195.127.089

2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 28.619.211 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur.

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Akfen Karaköy	
Toplam satın alma bedeli (A)	28.619.211
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.470.144.703
Satın alınan hisse oranı	%1,27
Satın alınan hisse değeri (B)	18.670.837
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	9.948.374

Fıratcan Turizm

Fıratcan Turizm'in %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmış olup, satın alım sonrası Fıratcan Turizm, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiş ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Fıratcan Turizm'in kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir kalemleri, satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihine kadar sahiplik oranınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar hesabında, 30 Haziran 2023 tarihinden sonra ise konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Fıratcan Turizm	
Toplam satın alma bedeli	472.984.139
İskonto edilmiş toplam satın alma bedeli (A)	468.853.074
Satın alma tarihinde Fıratcan Turizm değeri	1.093.414.922
Satın alınan hisse oranı	%49
Satın alınan hisse değeri (B)	535.773.312
Pazarlıklı satın alım kazancı (A-B)	66.920.238

Satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in değeri ile satın alım maliyeti arasındaki fark olan 66.920.238 TL, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler kaleminde pazarlıklı satın alım kazancı olarak muhasebeleştirilmiştir.

Fıratcan Turizm (Devamı)

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

Fıratcan Turizm	
Toplam satın alma bedeli – ödenen nakit	468.853.074
Nakit ve nakit benzerleri – iktisap edilen	(3.219.779)
Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)	465.633.295

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI / SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI (Devamı)

a) Bağlı ortaklık hisse alımları (Devamı)

Satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in özet finansal tablosu aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	30 Haziran 2023
Dönen varlıklar	157.563.419
Nakit ve nakit benzerleri	3.219.779
Kısa vadeli finansal yatırımlar	39.480.498
Diğer alacaklar	28.749
Peşin ödenmiş giderler	114.834.187
Diğer dönen varlıklar	206
Duran varlıklar	2.586.450.537
Diğer alacaklar	199.201.548
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.311.418.873
- <i>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>	<i>2.081.782.376</i>
- <i>Finansal kiralamalardan doğan varlıklar</i>	<i>205.916.587</i>
- <i>Arsa kiralari</i>	<i>23.719.910</i>
Diğer duran varlıklar	75.830.116
Toplam varlıklar	2.744.013.956
Kaynaklar	30 Haziran 2023
Kısa vadeli yükümlülükler	165.445.480
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	153.555.486
- <i>Banka kredileri</i>	<i>76.452.397</i>
- <i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>74.680.604</i>
- <i>Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>2.422.485</i>
Ticari borçlar	7.210.479
Diğer borçlar	3.029.703
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	726.603
Kısa vadeli karşılıklar	923.209
Uzun vadeli yükümlülükler	1.485.153.546
Uzun vadeli borçlanmalar	1.209.729.888
- <i>Banka kredileri</i>	<i>1.046.024.688</i>
- <i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>132.069.816</i>
- <i>Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>31.635.384</i>
Uzun vadeli karşılıklar	902.835
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	274.520.823
Toplam yükümlülükler	1.650.599.026
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.093.414.922
Toplam kaynaklar	2.744.013.948

b) Satış amacıyla elde tutulan varlık satışları

Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilmiş olup Akfen GT, 73.000.000 USD+değişken bedel ile 17 Ocak 2024 tarihinde alıcıya devredilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI / SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI (Devamı)

b) Satış amacıyla elde tutulan varlık satışları (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 30 Haziran 2023 tarihler itibarıyla Merit Park Hotel'in bulunduğu Akfen GT KKTC şubeye ilişkin tüm varlıklar ile Akfen GT şirketi, satış amacıyla elde tutulan varlıklar, yükümlülükler ise satış amacıyla elde tutulan varlıklara ilişkin yükümlülükler kalemleri içerisinde gösterilmiştir. 31 Aralık 2023 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla satış amacıyla elde tutulan varlıklar aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	Akfen GT	Akfen GT
	31 Aralık 2023	30 Haziran 2023
Dönen varlıklar	14.104.972	30.011.249
Nakit ve nakit benzerleri	434	17.328
Ticari alacaklar		11.176.289
Stoklar	69.014	475.497
Peşin ödenmiş giderler	2.093.452	1.913.447
Diğer dönen varlıklar	11.942.072	16.428.688
Duran varlıklar	3.323.544.969	4.572.100.028
Diğer Alacaklar	183.234	183.234
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	183.234	183.234
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.319.523.456	4.566.639.399
Peşin ödenmiş giderler	60.204	112.457
Diğer duran varlıklar	3.778.075	5.164.938
Toplam varlıklar	3.337.649.941	4.602.111.277
Kaynaklar		
Kısa vadeli yükümlülükler	312.263	44.776.491
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (Not 7)	312.263	256.152
Diğer borçlar		6.518
Ertelenmiş Gelirler		44.513.821
Uzun vadeli yükümlülükler	716.247.438	968.743.494
Uzun vadeli borçlanmalar	1.460.400	2.009.069
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	714.787.038	966.734.425
Toplam yükümlülükler	716.559.701	1.013.519.985
Özkaynaklar	2.621.090.240	3.588.591.292
Toplam kaynaklar	3.337.649.941	4.602.111.277

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI / SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI (Devamı)

b) Satış amacıyla elde tutulan varlık satışları (Devamı)

17 Ocak 2024 tarihinde gerçekleşen satış dolayısıyla Akfen GT şirketine ait satış amacıyla elde tutulan varlık ve yükümlülükler 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarında yer almamakla birlikte söz konusu satışa ilişkin işlem detayları aşağıdaki gibidir:

Akfen GT	30 Haziran 2023
Toplam satış bedeli (A)	3.101.819.362
Satış tarihindeki Akfen GT değeri	3.588.591.292
Satılan hisse oranı	%100
Satılan hisse değeri (B)	3.588.591.292
Karşılık tutarı (A-B) (Not 25)	(486.771.930)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Akfen GT net aktif değeri ile satış bedeli arasındaki fark olan 486.771.930 TL Not 25'te yatırım faaliyetlerinden giderler altında şirket cari gerçeğe uygun değer düşüklüğü karşılığı olarak muhasebeleştirilmiştir.

Akfen GT	Satış tarihi itibarıyla
Toplam satış bedeli (A)	2.604.516.549
Satış tarihindeki Akfen GT değeri	2.625.272.969
Satılan hisse oranı	%100
Satılan hisse değeri (B)	2.625.272.969
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (A-B) (Not 25)	(20.756.420)

Satış tarihi itibarıyla Akfen GT'nin değeri ile satış fiyatı arasındaki fark olan 20.756.420 TL, Grup'un 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler kaleminde satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar olarak muhasebeleştirilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

30 Haziran 2024:

	Türkiye	KKTC (*)	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	372.349.024	-	101.851.676	-	474.200.700
Satışların maliyeti	(12.438.241)	(90.841)	(8.037.574)	-	(20.566.656)
BRÜT KAR/(ZARAR)	359.910.783	(90.841)	93.814.102	-	453.634.044
Genel yönetim giderleri	(29.774.053)	(94.865)	(8.599.212)	-	(38.468.130)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	164.895.891	-	419.396.693	-	584.292.584
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(85.553)	(2.038.214)	(159)	-	(2.123.926)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	494.947.068	(2.223.920)	504.611.424	-	997.334.572
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	8.959.680	-	-	-	8.959.680
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(25.101.930)	-	-	-	(25.101.930)
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	478.804.818	(2.223.920)	504.611.424	-	981.192.322
Finansman gelirleri	426.771.069	-	2.134.897	-	428.905.966
Finansman giderleri	(265.231.294)	(194.401)	(14.072.565)	-	(279.498.260)
Parasal kazanç	206.784.436	19.537.801	-	-	226.322.237
VERGİ ÖNCESİ KAR	847.129.029	17.119.480	492.673.756	-	1.356.922.265
Vergi gideri	(120.826.415)	(8.134.488)	(94.646.022)	-	(223.606.925)
-Dönem vergi gideri	-	-	(2.559.178)	-	(2.559.178)
-Ertelenmiş vergi gideri	(120.826.415)	(8.134.488)	(92.086.844)	-	(221.047.747)
DÖNEM KARI	726.302.614	8.984.992	398.027.734	-	1.133.315.340
Raporlanabilir faaliyet bölüm Varlıkları	31.395.765.762	-	3.502.973.213	(8.569.832.347)	26.328.906.628
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	5.450.872.331	-	1.127.921.404	(995.095.937)	5.583.697.798
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net	632.554.531	-	2.758.828	-	635.313.359
Amortisman giderleri ve itfa payları	317.968	-	57.607	-	375.575

(*) 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 yer aldığı şirketin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmış olup 17 Ocak 2024 tarihinde devir gerçekleşmiştir. Söz konusu bölümdeki gelir/(giderler), devir tarihine kadar gerçekleşen rakamlardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2023:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	430.114.013	93.734.200	95.183.815	-	619.032.028
Satışların maliyeti	(13.413.584)	(2.261.497)	(11.869.380)	-	(27.544.461)
BRÜT KAR	416.700.429	91.472.703	83.314.435	-	591.487.567
Genel yönetim giderleri	(23.996.860)	(2.569.759)	(7.288.563)	-	(33.855.182)
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	3.590.890.418	508.191.268	433.677.792	-	4.532.759.478
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.277.380	552.541	2.779	-	1.832.700
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(3.135.472)	(223.510)	(73.330)	-	(3.432.312)
ESAS FAALİYET KARI	3.981.735.895	597.423.243	509.633.113	-	5.088.792.251
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	63.918.271	-	-	-	63.918.271
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	739.088	-	-	-	739.088
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-	-	(486.771.929)	(486.771.929)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI	4.046.393.254	597.423.243	509.633.113	(486.771.929)	4.666.677.681
Finansman gelirleri	106.173.052	29.521.273	1.146.148	-	136.840.473
Finansman giderleri	(2.822.010.302)	(259.214.207)	(43.830.224)	-	(3.125.054.733)
Parasal kazanç	731.382.189	23.373.811	--	-	754.756.000
VERGİ ÖNCESİ KAR	2.061.938.193	391.104.120	466.949.037	(486.771.929)	2.433.219.421
Vergi geliri/(gideri)	(242.536.074)	60.386.665	(95.567.939)	-	(277.717.348)
-Dönem vergi gideri	(2.216.111)	--	(2.349.955)	-	(4.566.067)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(240.319.963)	60.386.665	(93.217.984)	-	(273.151.281)
DÖNEM KARI	1.819.402.119	451.490.784	371.381.098	(486.771.929)	2.155.502.075

31 Aralık 2023

Raporlanabilir faaliyet bölüm Varlıkları 31.768.544.877 3.337.649.941 3.189.196.586 (9.131.888.648) **29.163.502.759**

Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri 7.946.206.415 888.293.582 1.156.249.109 (514.037.144) **9.476.711.962**

30 Haziran 2023

Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*) 102.769.389 - 1.581.632 - **104.351.021**

Amortisman giderleri ve itfa payları 4.270.540 - - **4.270.540**

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

30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine Grup Hasılat'ının %85'' Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan Tamaris'ten, %9'u ise Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan %2'si ise Bodrum Loft'un işletmesi olan Akfen Turizm'den elde edilmektedir (30 Haziran 2023: Tamaris.: %69, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %15, KYK: %7, Akfen Turizm: %7).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (kısa vadeli):

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. ("Akfen Turizm") (*)	10.227.415	14.238.315
	10.227.415	14.238.315

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

İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Akfen İnşaat (*)	67.952.013	47.285.142
Isparta Şehir Hastanesi	363.000	-
Akfen Holding	26.250	3.883.677
Akfen Danışmanlık	-	408
	68.341.263	51.169.227

(*) 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Şirket'in Yalıkavak projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar (kısa vadeli):

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Akfen International BV (*)	-	989.058.232
	-	989.058.232

(*) Grup'un ortaklarındadır. 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Akfen International BV'ye olan diğer borçlar bakiyesi, Grup'un Gökliman hisse alımı kapsamında aldığı borçlardan oluşmakta olup 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla söz konusu borç kapanmıştır.

5.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Kira giderleri/ödemeleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	1.813.705	1.359.785	2.064.617	1.034.252
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	1.126.037	563.018	1.201.437	582.051
	2.939.742	1.922.803	3.266.054	1.616.303

b) Kira gelirleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Akfen Turizm	8.355.302	8.355.302	40.958.964	40.958.964
	8.355.302	8.355.302	40.958.964	40.958.964

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

5.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

c) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Akfen International	-	-	26.941.803	16.700.610
	-	-	26.941.803	16.700.610

d) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Akfen Holding	202.651	202.651	-	-
	202.651	202.651	-	-

e) Devam eden inşaat hakedişleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Akfen İnşaat (*)	260.399.051	66.298.403	101.877.431	43.225.644
	260.399.051	66.298.403	101.877.431	43.225.644

(1) Akfen İnşaat'a ait devam eden inşaat hakedişleri Grup'un Yalıkavak projesi kapsamında aldığı hakediş faturalarından oluşmaktadır.

f) Hisse alımlar

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Akfen İnşaat (*)	-	-	28.619.211	28.619.211
	-	-	28.619.211	28.619.211

(1) Akfen İnşaat'a ait devam eden inşaat hakedişleri Grup'un Yalıkavak projesi kapsamında aldığı hakediş faturalarından oluşmaktadır.

g) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	13.947.623	5.343.852	13.951.074	7.507.350
	13.947.623	5.343.852	13.951.074	7.507.350

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kasa	241.423	233.483
Bankalar	777.642.819	2.550.662.627
- Vadesiz mevduat	187.078.306	165.674.802
- Vadeli mevduat	590.564.514	2.384.987.825
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	1.375.726.938	162.803.356
Değer düşüklüğü	(13.693)	(266.765)
Nakit ve nakit benzerleri	2.153.597.488	2.713.432.701
Değer düşüklüğü	13.693	266.765
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	2.153.611.181	2.713.699.466

(*) 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket'in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından ve repo varlıklardan oluşmaktadır.

Vadesiz mevduat

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Avro	128.960.207	8.653.607
ABD Doları	51.341.271	5.348.842
TL	6.492.552	151.668.056
Rus Rublesi	284.276	4.297
Toplam vadesiz mevduat	187.078.306	165.674.802

Vadeli mevduat

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Haziran 2024
ABD Doları	Temmuz 2024	%4,5	509.127.222
Ruble	Temmuz 2024	%9,6	45.976.342
Avro	Temmuz 2024	%1	24.529.052
TL	Temmuz 2024	%20-%46	10.931.898
Toplam			590.564.514

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2023
TL	Ocak 2024	%20-%44	1.206.650.276
ABD Doları	Ocak 2024	%0,75	1.152.995.998
Ruble	Ocak 2024	%9,5	25.341.551
Toplam			2.384.987.825

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlar	599.216.490	788.663.603
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	513.299.259	678.825.865
Teminatlı uzun vadeli finansal kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	62.490.865	78.003.860
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	23.426.366	31.833.878
Uzun vadeli finansal borçlar	3.077.237.426	5.440.093.721
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	2.949.280.354	5.265.838.342
Teminatlı uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları	42.536.051	76.262.973
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	85.421.021	97.992.406
Toplam finansal borçlar	3.676.453.916	6.228.757.324

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerinin ve finansal kiralama borçlanmalarının defter ve nominal değerlerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2024

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	%4,40 + euribor ^(*)	53.082.022	391.225.936	1.476.820.642	1.868.046.578
Ruble ⁽⁴⁾	%6,00	1.990.360.149	65.141.462	697.857.905	762.999.367
USD ⁽⁵⁾	%7,00	25.285.878	56.931.861	774.601.808	831.533.669
TL ⁽⁶⁾	%31,5	105.026.915	62.490.865	42.536.050	105.026.915
			575.790.124	2.991.816.405	3.567.606.529

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	%4,40 + euribor ^(*)	53.166.145	267.286.720	1.603.720.322	1.871.007.042
Ruble ⁽⁵⁾	% 6,00	1.822.766.671	5.556.454	693.196.390	698.752.844
USD ⁽⁶⁾	%7,00	23.361.545	-	822.132.500	822.132.500
TL ⁽⁷⁾	%31,5	102.844.905	46.034.534	56.810.371	102.844.905
			318.877.708	3.175.859.584	3.494.737.291

31 Aralık 2023

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽²⁾	%6,00 + euribor ^(*)	56.057.910	282.172.609	1.999.616.397	2.281.789.006
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor ^(*)	32.198.453	193.896.160	1.116.714.160	1.310.610.320
Avro ⁽⁴⁾	%6,00 + euribor ^(*)	13.171.626	68.622.774	467.516.921	536.139.695
Ruble ⁽⁵⁾	% 6,00	2.165.031.737	70.449.510	815.511.955	885.961.465
USD ⁽⁶⁾	%7,00	25.285.910	63.684.811	866.478.912	930.163.723
TL ⁽⁷⁾	%31,5	154.266.831	78.003.861	76.262.970	154.266.831
			756.829.725	5.342.101.315	6.098.931.040

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽²⁾	%6,00 + euribor ^(*)	49.453.586	91.006.790	1.921.958.859	2.012.965.649
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor ^(*)	28.756.152	79.622.681	1.090.871.751	1.170.494.432
Avro ⁽⁴⁾	%6,00 + euribor ^(*)	11.737.195	23.513.617	454.238.790	477.752.407
Ruble ⁽⁵⁾	% 6,00	2.007.607.707	3.750.694	817.790.641	821.541.335
USD ⁽⁶⁾	%7,00	22.593.434	-	919.646.297	919.646.297
TL ⁽⁷⁾	%31,5	147.186.815	45.386.838	101.799.977	147.186.815
			243.280.620	5.306.306.315	5.549.586.935

^(*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,823'dur (31 Aralık 2023: %3,956).

⁽¹⁾ Akfen GYO ve Akfen Karaköy'e ait kredilerin tamamı 23 Mayıs 2024 tarihinde refinanse edilmiş olup söz konusu kredilerin refinansmanı Akfen GYO tarafından gerçekleştirilmiştir. Yeni kullanılan kredinin faiz oranı %4,4+euribor (3 aylık) olup kredinin vadesi 25 Nisan 2031 tarihidir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (2) Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir,
 - İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
 - İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
 - Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.
- Söz konusu kredinin tamamı 23 Mayıs 2024 tarihinde kapatılmıştır.
- (3) Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
 - Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri ve Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiş olup Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
 - Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
 - Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.
- Söz konusu kredinin tamamı 17 Ocak 2024 tarihinde kapatılmıştır.
- (4) Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiş ve Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
 - Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.
- Söz konusu kredinin tamamı 23 Mayıs 2024 tarihinde kapatılmıştır.
- (5) Grup, Rusya projelerine ait kredi borcunun 2030 yılına (3 yıl uzatma opsiyonlu olarak 2033 yılı) kadar yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 3 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Rusya'daki şirketlerin kredilerinin 9.500.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GT'ye transfer edilmiş ve Rusya şirketlerindeki kredilerin tamamı Avro'dan Ruble'ye dönülmüştür. Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise moprime (3 aylık) + %5 olarak belirlenmiş olup kredi vadesi 28 Ekim 2033 tarihine kadar uzatılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiş olup Akfen GT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir.
 - Rusya şirketlerinin hisseleri ve işletme kira gelirleri kredi veren lehine rehn edilmiştir.
 - Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir
- (6) Fıratcan Turizm, 1 Kasım 2021 tarihinde 25.000.000 ABD Doları tutarında proje kredisi kullanmıştır. Söz konusu kredinin faiz oranı %7, vadesi 5 yıl olup anapara vade sonunda ödenecektir. Söz konusu kredi için Akfen International garantörlüğü bulunmaktadır.
- (7) Fıratcan Turizm, 2 Haziran 2023 tarihinde Söğütluçeşme Projesi yatırımı için 120.000.000 TL tutarında, 3 yıl vadeli, 2.000.000 TL tutarında peşinat ödemesi sonrası 6 ay geri ödemesiz, %31,5 faiz oranlı leasing kredisi kullanılmıştır. Söz konusu borçlanma için Akfen İnşaat'ın kefaleti bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredilerinin ve finansal kiralama borçlarının defter değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	575.790.124	756.829.725
1 - 2 yıl	454.467.157	635.816.990
2 - 3 yıl	1.040.548.600	1.327.867.434
3 - 4 yıl	287.424.903	496.568.500
4 - 5 yıl	342.504.766	515.493.918
5 yıl ve üzeri	866.870.979	2.366.354.473
Toplam finansal borçlar	3.567.606.529	6.098.931.040

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	318.877.708	243.280.620
1 - 2 yıl	334.015.852	296.922.837
2 - 3 yıl	1.106.709.170	1.233.286.636
3 - 4 yıl	295.828.958	343.361.199
4 - 5 yıl	404.661.566	428.598.694
5 yıl ve üzeri	1.034.644.037	3.004.136.949
Toplam finansal borçlar	3.494.737.291	5.549.586.935

Banka kredileri ve finansal borçlanma araçlarının 30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	6.098.931.040	5.509.193.441
<i>Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri</i>	<i>1.852.276.627</i>	<i>-</i>
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(3.350.099.531)</i>	<i>(278.054.551)</i>
<i>Ödenen faiz</i>	<i>(246.958.784)</i>	<i>(191.346.475)</i>
<i>Tahakkuk</i>	<i>160.767.266</i>	<i>544.887.121</i>
<i>Kredi yapılandırmasına ilişkin düzeltmeler (*)</i>	<i>(348.969.552)</i>	<i>-</i>
<i>Kur farkı</i>	<i>264.076.719</i>	<i>1.350.045.209</i>
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	<i>113.708.625</i>	<i>120.107.243</i>
<i>Parasal kazanç</i>	<i>(976.125.881)</i>	<i>(963.423.165)</i>
30 Haziran	3.567.606.529	6.091.408.823

(*)2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karkaöy'e ait kredilerin, 348.969.552 TL tutarındaki itfa edilmiş maliyet düzeltmelerinin iptal edilmesinden kaynaklanan gelirleri içermektedir.

Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	25.787.307	32.146.140
1 - 5 yıl	99.845.213	113.794.789
5 yıl ve üzeri	876.922.047	1.055.112.022
<i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i>	<i>(893.707.180)</i>	<i>(1.071.226.667)</i>
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	108.847.387	129.826.285

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kiralama yükümlülüklerinin 30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	129.826.284	151.654.893
<i>Faiz gideri</i>	15.378.423	15.466.016
<i>Kur farkı gideri</i>	9.467.329	5.920.616
<i>Ödemeler</i>	(22.438.062)	(25.333.955)
<i>Düzenlemeler</i>	2.937.731	6.321.508
<i>Satış amaçlı sınıflandırılan yükümlülük etkisi (Not 22)</i>	-	(2.265.221)
<i>Parasal kazanç</i>	(26.324.318)	(25.214.345)
30 Haziran	108.847.387	126.549.512

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	10.227.415	14.238.315
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	307.260.007	285.561.962
	317.487.422	299.800.277

(*) 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların önemli bir kısmı Grup'un kiraya verdiği otellerin işletmecilerinden olan ticari alacaklardan oluşmakta olup ticari alacakların ortalama vadesi yaklaşık 45 gündür.

b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	68.341.263	51.169.227
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	31.406.389	22.164.277
- Diğer ticari borçlar	26.661.324	14.028.544
- Diğer gider tahakkukları	4.745.065	8.135.733
	99.747.652	73.333.504

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18.034	101.997
- Diğer	18.034	101.997
	18.034	101.997

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	1.665.067	1.549.628
	1.665.067	1.549.628

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	-	989.058.232
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	36.422.237	67.341.816
- Ödenecek vergi ve fonlar	35.214.903	66.372.390
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	903.887	948.693
- Diğer	303.447	20.733
	36.422.237	1.056.400.048

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	17.623.146.845	17.317.395.581
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.297.250.000	3.824.649.387
Arsa kullanım hakları	95.763.001	118.233.192
Toplam	22.016.159.846	21.260.278.160

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	21.142.044.968	21.828.672.550
Girişler	338.914.651	1.347.050
Değer artışı, net	584.487.668	4.534.492.794
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 22)	-	(4.564.707.424)
Yabancı para çevrim farkları	(145.050.442)	(146.951.405)
30 Haziran	21.920.396.845	21.652.853.565

Grup'un Türkiye'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından, Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla Rusya'da lisanslı bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli değerleme rapor değerlerinden oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle, arsaların ise emsal karşılaştırma yöntemiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Grup'un sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise Tamaris/ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro ve Ruble para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	3.782.450.000	31 Aralık 2023	3.831.696.890
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	2.598.625.000	31 Aralık 2023	2.581.082.955
Söğütlüçeşme Projesi ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	2.534.350.000	31 Aralık 2023	2.290.413.943
Kıyıkışla Arsası ⁽²⁾	30 Haziran 2024	1.762.900.000	31 Aralık 2023	1.534.235.444
Bodrum Loft ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	1.517.240.000	31 Aralık 2023	1.500.058.167
Ibis Otel Moskova ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	1.344.381.678	31 Aralık 2023	1.146.037.339
Novotel Trabzon ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	1.106.370.000	31 Aralık 2023	1.101.506.208
Ibis Otel Tuzla ⁽²⁾	30 Haziran 2024	906.840.000	31 Aralık 2023	885.144.085
Ibis Otel Kaliningrad ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	735.454.999	31 Aralık 2023	688.316.295
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	608.075.000	31 Aralık 2023	589.957.185
Ibis Otel Alsancak İzmir ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	587.875.000	31 Aralık 2023	588.132.318
Ibis Otel Adana ⁽²⁾	30 Haziran 2024	557.663.000	31 Aralık 2023	550.341.480
Ibis Otel Yaroslavl ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	538.243.667	31 Aralık 2023	504.261.214
Isparta Yurt ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	533.270.000	31 Aralık 2023	536.608.202
Ibis Otel Esenyurt ⁽²⁾	30 Haziran 2024	481.259.000	31 Aralık 2023	501.792.283
Ibis Otel ve Novotel Kayseri ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	462.640.000	31 Aralık 2023	444.092.557
Ibis Otel Samara ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	453.880.112	31 Aralık 2023	426.820.484
Kütahya Yurt ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	401.740.000	31 Aralık 2023	396.456.418
Ibis Otel Ankara Airport ⁽²⁾	30 Haziran 2024	380.441.000	31 Aralık 2023	372.991.347
Ibis Otel Bursa ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	315.804.000	31 Aralık 2023	318.749.263
Samara Ofis ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	152.759.389	31 Aralık 2023	182.662.984
Fabrika Binası ⁽²⁾	30 Haziran 2024	115.980.000	31 Aralık 2023	124.774.352
Ibis Otel Eskişehir ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	42.155.000	31 Aralık 2023	45.913.555
Toplam		21.920.396.845		21.142.044.968

⁽¹⁾ Grup'un kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

⁽²⁾ Grup'un sahip olduğu arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 19.077.187.474 TL'dir (31 Aralık 2023: 19.613.604.506 TL).

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 8.483.036.179 TL'dir (31 Aralık 2023: 9.811.821.758 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerlendirme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %9-%11 (31 Aralık 2023: %9,75-%12) aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %25-%26 (31 Aralık 2023: %27), Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %13-%16 (31 Aralık 2023: %13-%15) aralığında belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 30'da açıklanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Arsa kullanım hakkı

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

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	118.233.192	142.697.177
Düzenlemeler	(20.730.531)	(17.600.426)
Değer azalışı	(1.739.660)	(1.733.314)
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 22)		(1.931.975)
30 Haziran	95.763.001	121.431.462

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	50.235	4.112.117	23.526.011	27.688.363
Alımlar	-	235.047	-	235.047
Birleşme etkisi		(38.876)	(53.353)	(92.229)
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2023	50.235	4.308.288	23.472.658	27.831.181
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	50.235	4.863.609	23.526.011	28.439.855
Alımlar	-	143.329	-	143.329
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2024	50.235	5.006.938	23.526.011	28.583.184
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(50.235)	(2.920.151)	(16.994.815)	(19.965.201)
Dönem gideri	-	(255.009)	(3.962.186)	(4.217.195)
Birleşme etkisi		38.876	10.026	48.902
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2023	(50.235)	(3.136.284)	(20.946.975)	(24.133.494)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(50.235)	(3.309.580)	(23.435.216)	(26.795.031)
Dönem gideri	-	(310.756)	(22.287)	(333.043)
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2024	(50.235)	(3.620.336)	(23.457.503)	(27.128.074)
Net defter değeri				
1 Ocak 2023	-	1.191.966	6.531.196	7.723.162
30 Haziran 2023	-	1.172.004	2.525.683	3.697.687
1 Ocak 2024	-	1.554.029	90.795	1.644.824
30 Haziran 2024	-	1.386.602	68.508	1.455.110

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlık amortisman giderlerinin 22.287 TL'si satışların maliyetinde, 310.756 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Haziran 2023: 3.952.326 TL satışların maliyeti, 264.869 TL genel yönetim gideri).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	624.900
Alımlar	74.818
Birleşme etkisi	(7.117)
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2023	692.601
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	821.577
Alımlar	36.625
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2024	858.202
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(428.509)
Dönem gideri	(53.345)
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2023	(481.854)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(501.816)
Dönem gideri	(42.532)
Kapanış bakiyesi 30 Haziran 2024	(544.348)
Net defter değeri	
1 Ocak 2023	196.391
30 Haziran 2023	210.747
1 Ocak 2024	319.761
30 Haziran 2024	313.853

30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait 42.532 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Haziran 2023: 53.345 TL).

13. STOKLAR

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	1.099.934.835	842.718.281
Girişler, net	296.218.754	102.694.106
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 22)	-	(475.497)
30 Haziran	1.396.153.589	944.936.890

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. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stokların tamamı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir. 30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap döneminde stoklara giriş tutarının tamamı Yalıkavak projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır.

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

14. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihinden itibaren KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 yatırıma katkı oranında yatırım teşviki bulunmaktadır. Bu kapsamda Grup, söz konusu vergi avantajını, finansal tablolarda ertelenmiş vergi aktifi olarak muhasebeleştirmektedir. Söz konusu ertelenmiş vergi aktifi Akfen GT/KKTC satışı nedeniyle satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır (Not 3). 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla gerçekleşmiş olan Akfen GT/KKTC satışı sonrası Grup'un devlet teşvik ve yardımı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 11 (31 Aralık 2023: 13) olup Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir.

16. TAAHHÜTLER

16.1. Grup tarafından verilen TRİ’ler

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ’ler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	9.112.140.550	11.850.494.213
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	1.019.752.845	3.724.973.127
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
	10.131.893.395	15.575.467.340

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Grup’un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 251.357.185 Avro ve 770.424 ABD Doları’dır (31 Aralık 2023: 283.052.185 Avro ve 770.424 ABD Doları). 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, Grup’un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 19.855.615 Avro’dur (31 Aralık 2023: 81.676.585 Avro).

Rusya’daki projelere (Ibis Otel Samara, Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Kaliningrad) istinaden Credit Europe’dan kullanılan her bir proje için kullanılan krediler kapsamında Akfen GT ve Cüneyt Baltaoğlu’na ait sırasıyla %97,8 ve %2,2 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Akfen GYO’nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ’lerden oluşmaktadır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Grup’un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin 7.918.983 Avro tutarındaki kısmı Severnyi şirketinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten (31 Aralık 2023: Akfen GT, 28.756.152 Avro ve Severnyi, 7.592.451 Avro), 321.000.000 TL’si (31 Aralık 2023: 321.000.000 TL) Akfen GT’nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 11.936.632 Avro tutarındaki kısımları Akfen GT’nin Rusya şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten (31 Aralık 2023: Rusya, 11.737.194 Avro, Karaköy, 12.590.787 Avro) ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 21.000.000 Avro (30 Haziran 2024: Yoktur) tutarındaki kısmı Akfen Karaköy’ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup’un vermiş olduğu TRİ’ler, Grup’un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. TAAHHÜTLER (Devamı)

16.2. Kiracı olarak Grup

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. TAAHHÜTLER (Devamı)

16.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

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

16.3. Kiraya veren olarak Grup

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde Tamaris ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde Tamaris ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde Tamaris ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde Tamaris ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde Tamaris ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde Tamaris ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde Tamaris ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. TAAHHÜTLER (Devamı)

16.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

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

Yukarıdaki anlaşmalarda aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

Sözleşmeler, ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm ile imzalanmış olup ACCOR S.A.'nın bu sözleşmelerde %100 garantisi mevcuttur.

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak Tamaris'e on beşinci mali yılsonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır.

Kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı:

- Ibis Otel Zeytinburnu, Ibis Otel Eskişehir, Ibis Otel Kayseri, Ibis Otel Gaziantep, Ibis Otel Bursa, Ibis Otel Adana, Ibis Otel Esenyurt ve Ibis Otel Alsancak İzmir, Ibis Otel Tuzla ve Ibis Otel Ankara Airport'ta cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %95'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel Zeytinburnu, Novotel Trabzon, Novotel Kayseri ve Novotel Gaziantep ve Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'de cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %95'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

AGOP= GOP (Gross Operating Profit – Brüt Faaliyet karı) - Accor ücreti - FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.

Yıllık kira, her üç ayda bir (Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim) otel bazında ilgili çeyreğe ait gerçekleşen AGOP oranından veya ciro kira oranından yüksek olanı olarak ödenmektedir.

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

- Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup kiracının 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. AGOP'un %95'i olarak belirlenmiştir. Kiracının on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. TAAHHÜTLER (Devamı)

16.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Severnyi aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup kiracının kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %95'i veya AGOP'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. Kiracının on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup kiracının 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %95'i olarak belirlenmiştir. Kiracının on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.
- KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup kiracının 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %95'i olarak belirlenecektir. Kiracının on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.

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

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. 8.,9. ve 10. Yıllarda her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir. 10. Yılının sonunda taraflar yeni kira tutarı ile ilgili görüşecekler, mutabakat sağlanamaması durumunda ise yeni kira tutarı, bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/caf e ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekairelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 1.205 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile 30 Eylül 2025 tarihine kadar, 1.246 metrekairelik bölüm 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekairelik bölüm ise 1 Ekim 2022 tarihinde imzalanan sözleşme ile AVİTO şirketine 30.09.2025 tarihine kadar kiralanmıştır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın çiçekçi dükkânı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet dükkân (5 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018, 31 Ocak 2019 ve 1 Temmuz 2020 tarihlerinde kiraya verilmiştir.
- Kütahya Yurt'ta yer alan bir ticari alan Ekim 2019 tarihinde imzalanan sözleşme ile 4 yıl süre ile, bir ticari alan da Aralık 2021 tarihinde imzalanan sözleşme ile 2 yıl süre ile kiraya verilmiştir.
- Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Akfen Karaköy tarafından satın alım süreci tamamlanmış olan ve 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Grup portföyünde yer alan fabrika binası 10 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	4.029.062	2.516.458
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	2.611.858	2.465.370
	6.640.920	4.981.828

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 41.828 TL/yıl ve 23.490 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Net iskonto oranı	%3,49	%3,00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100,00

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 41.828 TL tavan tutarı (31 Aralık 2023: 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.059 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	2.465.370	1.858.488
Cari yıldaki artış	690.276	456.257
Parasal kazanç	(543.788)	(338.370)
30 Haziran	2.611.858	1.976.375

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	2.516.458	1.740.129
Cari yıldaki artış	2.127.963	493.096
Dönem içinde ödenen	-	(261.508)
Parasal kazanç	(615.359)	(307.411)
30 Haziran	4.029.062	1.664.306

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	190.443.583	253.444.318
- Sipariş avansları ⁽¹⁾	172.216.409	247.137.739
- Gelecek aylara ait giderler ⁽²⁾	18.144.328	5.766.376
- İş avansları	82.846	540.203
	190.443.583	253.444.318

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler ⁽²⁾	62.655.259	56.240.693
	62.655.259	56.240.693

⁽¹⁾ 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sipariş avanslarını önemli kısmı Söğütlüçeşme projesi inşaat işleri ile ilgili verilen avanslardan oluşmaktadır.

⁽²⁾ 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 52.933.651 TL'si (31 Aralık 2023: 52.522.637 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için ödenen peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlar olup kalan tutarın önemli bir kısmı Grup'a ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden ve peşin ödenmiş diğer arsa kira giderlerinden oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yurt gelirleri	2.679.679	3.171.987
Diğer ^(*)	2.229.040	2.374.555
	4.908.719	5.546.542

^(*) 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin tamamı, Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır.

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Villa satış gelirleri	210.024.196	49.672.468
	210.024.196	49.672.468

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin tamamı Grup'un Yalıkavak projesine ait satışlara ilişkin peşin tahsilatlardan oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 30 Haziran 2021 tarihinde satın almış olup 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek kira süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiş ve 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir (Not 3). Dolayısıyla 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları bulunmamaktadır.

Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payının 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023
1 Ocak	493.723.344
Grup payına düşen net dönem karı	63.918.271
30 Haziran	557.641.615

Fıratcan Turizm'e ait 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Özet gelir tablosu bilgileri:

	1 Ocak – 30 Haziran 2023
Fıratcan Turizm	
KAR VEYA ZARAR KISMI	
Hasılat	-
Satışların maliyeti (-)	(30.400)
BRÜT ZARAR	(30.400)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.506.494)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	323.732.305
ESAS FAALİYET ZARARI	322.195.411
Finansman giderleri, net (-)	(238.516.304)
Parasal kazanç	80.628.805
VERGİ ÖNCESİ KAR	164.307.912
Dönem vergi gideri	(38.977.970)
- Ertelenmiş vergi gideri	(38.977.970)
DÖNEM KARI	125.329.942
GRUP PAYINA DÜŞEN NET DÖNEM KARI	63.918.271

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

a) Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	6.131.451	377.338
Peşin ödenen vergi ve fonlar	631.536	798.169
Diğer	-	69.829
	6.762.987	1.245.336

b) Diğer duran varlıklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	148.107.842	105.234.446
	148.107.842	105.234.446

21. ÖZKAYNAKLAR

21.1. Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30 Haziran 2024	(%)	31 Aralık 2023
Halka açık ⁽¹⁾	44,54	1.736.971.208	44,41	1.727.674.422
Akfen International BV	31,32	1.221.670.260	31,40	1.221.670.260
Akfen Holding	13,94	543.715.754	13,97	543.715.754
Hamdi Akın	10,18	397.150.364	10,21	397.150.364
Akfen Turizm	<0,001	492.391	<0,001	492.391
Akfen İnşaat	<0,001	23	<0,001	23
Toplam		3.900.000.000		3.890.703.214
Enflasyon düzeltmesi		6.342.967.007		6.341.395.988
Düzeltilmiş sermaye		10.242.967.007		10.232.099.202

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

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

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

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL arttırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Bununla birlikte; Şirket'in 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL arttırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Şirket'in 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %200 bedelli olarak 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesi işlemi SPK'nın 7 Aralık 2023 tarih ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 3.900.000.000 adet (31 Aralık 2023: 1 TL 3.900.000.000 adet) hisseden meydana gelmiş olup 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 3.900.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 3.890.703.214 TL). 4 Ocak 2024 tarihinde nominal 9.296.786 TL tutarındaki ödenmemiş sermayenin Şirket'e girişi sağlanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

21.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 30 Haziran 2024 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri (ÜFE) kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişikteki finansal tablolar ise TMS 29 uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksleri (TÜFE) kullanılmak suretiyle enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş ve nihayetinde cari ve önceki raporlama dönemine ait tutarlar 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Vergi Usul Kanunu ve TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasında farklı endekslerin kullanılması ve TMS 29 uygulamasında önceki raporlama dönemlerine ait tutarların da düzeltilerek 30 Haziran 2024 satın alma gücüne getirilmesi nedeniyle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Paylara İlişkin Primler" ve "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemlerine ilişkin Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan bilançoda yer alan tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/TFRS finansal tablolarında "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" kalemine yansıtılmış olup, bu farklara ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir:

30 Haziran 2024	6102 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TFRS' lere uygun olarak TMS 29 gerekliliklerine göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl kar/(zararına) sınıflanan fark
Sermaye düzeltme farkları	8.816.436.704	6.342.967.007	(2.473.469.697)
Paylara ilişkin primler	1.238.724.400	1.404.183.408	165.459.007
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	130.961	14.001	(116.960)

Geçmiş Yıl Karları	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
31 Aralık 2022	2.464.970.287	6.349.662.385
1 Ocak 2022	381.217.086	(2.242.987.901)

21.2. Yabancı para çevrim farkları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

21.3. Pay İhraç Primleri

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

Şirket Yönetim Kurulu, 24 Nisan 2023 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketlerini gözeterek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla pay geri alımı yapılabilmesine karar vermiş, söz konusu geri alım işlemi 11 Mayıs 2023 tarihli 2022 yılı genel kurulunda onaylanmıştır. Karara göre söz konusu geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılabilir azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 65.000.000 TL'dir (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %5'i). Söz konusu hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 27 Nisan 2023 tarihinden başlayarak 146.216.475 TL karşılığı 30.000.000 adet nominal hisse geri alımı gerçekleştirmiş (31 Aralık 2023: Yoktur) olup söz konusu payların tamamı 8 Ağustos 2023 tarihinde 181.527.840 TL karşılığı satılmış ve payların satış bedeli ile satın alım bedeli arasındaki fark olan 35.311.365 TL Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak altında pay ihraç primi olarak muhasebeleşmiştir. Ek olarak 2023 yılında yapılan sermaye arttırımı sırasında yapılan 5.396.799 TL'lik vergi, resim, harç vs. harcamalar da bu kalemden düşülmüştür. Ayrıca, 2024 yılında 5.148.058 TL (enflasyon düzeltmeli: 6.018.194 TL) tutarında pay ihraç primi oluşmuş olup bunların neticesinde 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 253.372.776 TL (enflasyon düzeltmeli: 1.404.183.408 TL) olmuştur. (31 Aralık 2023: 248.224.718 TL, enflasyon düzeltmeli: 1.289.762.182 TL).

21.4 Yasal yedekler

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 14.001 TL'dir (31 Aralık 2023: 14.001 TL). Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

21.5 Diğer özkaynak payları

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur (31 Aralık 2023: %100). Bunun sonucunda 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla toplam satın alma bedelleri 331.195.548 TL ve alınan hisse değeri 126.120.085 TL arasındaki fark olan (205.075.463) TL diğer özkaynak payları hesabında muhasebeleşmiştir (Not 3).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Otel kira gelirleri	433.309.448	257.479.060	573.934.450	355.351.869
Yurt kira gelirleri	40.852.239	18.948.129	43.694.119	20.644.377
Diğer	39.013	18.622	1.403.459	716.149
Toplam hasılat	474.200.700	276.445.811	619.032.028	376.712.395
Vergi, resim ve harç giderleri	(8.752.916)	(4.249.666)	(10.153.248)	(5.185.758)
Sigorta giderleri	(9.939.113)	(6.068.331)	(6.083.540)	(2.837.728)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.086.255)	(294.492)	(4.748.416)	(3.362.919)
Amortisman giderleri	(22.287)	(8.915)	(3.952.326)	(1.951.753)
Diğer	(766.085)	(139.080)	(2.606.931)	(1.293.949)
Toplam satışların maliyeti	(20.566.656)	(10.760.484)	(27.544.461)	(14.632.107)

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Personel giderleri	21.564.743	7.508.433	17.545.054	7.714.127
Danışmanlık giderleri	8.626.954	6.403.638	6.367.741	3.915.065
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.982.008	1.156.800	774.864	372.074
Vergi, resim ve harç giderleri	1.709.384	1.068.495	1.222.928	1.051.495
Operasyonel kiralama giderleri	1.229.900	602.603	1.653.802	817.172
Seyahat ve temsil giderleri	959.538	592.126	1.494.421	1.251.331
Reklam giderleri	453.011	210.529	67.177	-
Amortisman giderleri	310.756	156.073	264.869	135.040
İtfa payı giderleri	42.532	19.985	53.345	20.850
Bağış ve yardımlar	5.772	-	3.499.518	239.721
Diğer	1.583.532	851.752	911.463	530.355
Toplam	38.468.130	18.570.434	33.855.182	16.047.230

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Maaşlar ve ücretler	15.623.859	5.228.762	14.095.352	5.958.585
SSK işveren payı	2.677.543	947.649	2.195.599	1.013.696
İzin yükümlülüğü gideri	2.127.963	639.037	493.096	247.903
Kıdem tazminatı gideri	690.276	488.856	456.257	331.653
Diğer	445.102	204.129	304.750	162.290
Toplam	21.564.743	7.508.433	17.545.054	7.714.127

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı, net	582.748.008	582.748.008	4.532.759.480	4.532.759.480
Kur farkı geliri	1.252.823	121.046	76.723	76.723
Diğer	291.753	14.575	1.755.975	619.144
Toplam	584.292.584	582.883.629	4.534.592.178	4.533.455.347

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Kur farkı gideri	24.029	24.029	2.840.194	2.838.343
Diğer	2.099.897	58.373	592.118	109.401
Toplam	2.123.926	82.402	3.432.312	2.947.744

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Menkul kıymet satış karları (Not 6)	8.959.680	8.959.680	739.088	739.088
Toplam	8.959.680	8.959.680	739.088	739.088

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (Not 3)	20.756.420	-	-	-
Şirket cari gerçeğe uygun değer düşüklüğü karşılığı (Not 3)	-	-	486.771.929	486.771.929
Menkul kıymet satış zararı	4.345.510	4.345.510	-	-
Toplam	25.101.930	4.345.510	486.771.929	486.771.929

26. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Faiz gelirleri (*)	423.253.156	222.416.099	5.827.093	1.061.675
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (**)	-	-	131.013.380	98.116.949
Kur farkı gelirleri	5.652.810	5.652.810	-	-
Toplam	428.905.966	228.068.909	136.840.473	99.178.624

(*) Grup'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla faiz gelirleri 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karkaöy'e ait kredilerin, 348.969.552 TL tutarındaki itfa edilmiş maliyet düzeltmelerinin iptal edilmesinden kaynaklanan gelirleri de içermektedir (30 Haziran 2023: Yoktur).

(**) Grup'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla konsolide mali tablolarında yer alan kur riskinden korunma amacıyla muhasebeleşen türev araçlardan kaynaklanan gerçeğe uygun değer kazançlarıdır (30 Haziran 2024: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Kur farkı gideri	102.142.149	-	1.798.442.139	1.621.124.866
Faiz giderleri	170.896.678	80.144.223	577.201.441	342.388.234
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (*)	-	-	748.537.241	681.805.712
Diğer	6.459.433	3.326.739	873.912	397.639
Toplam	279.498.260	83.470.962	3.125.054.733	2.645.716.451

(*) Grup'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla konsolide mali tablolarında yer alan faiz takas işlemler ile ilgili türev araçlardan kaynaklanan gerçeğe uygun değer kayıplarıdır (30 Haziran 2024: Yoktur).

28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır. Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un Türkiye'de mukim bağlı ortaklıkları için kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ancak, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Özel hesap dönemine tabi olan kurumların 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarının vergi hesaplamasında yürürlükte olacaktır. Dolayısıyla ilgili şirketlere ait vergi hesaplamalarında raporlama dönemi itibarıyla vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının KKTC'deki ve Rusya'daki vergi oranları sırasıyla %23,5 ve %20'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait vergi giderinin bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Dönem vergi gideri	(2.559.178)	(2.164.477)	(4.566.066)	(2.882.224)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(221.047.747)	(149.483.615)	(273.151.282)	(273.954.181)
Toplam	(223.606.925)	(151.648.092)	(277.717.348)	(276.836.405)

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 30 Haziran 2024	(%)	1 Ocak - 30 Haziran 2023
Vergi öncesi kar		1.356.922.265		2.433.219.421
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(25)	(339.230.566)	(20)	(486.643.884)
Vergiden muaf gelirler ⁽¹⁾	8	110.035.647	13	318.089.857
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(0)	(1.291.822)	(1)	(19.501.212)
Kullanılabilir geçmiş yıl zararlarındaki değişim etkisi	1	7.303.304	-	-
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratılmayan vergi zararı	(1)	(8.124.920)	(4)	(97.354.386)
Parasal (kayıp)/kazanç	(6)	(77.731.639)	1	34.462.570
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	2	23.677.875	(1)	(13.108.256)
Yasal mali tablolardaki enflasyon muhasebesi düzeltmelerinden doğan ertelenmiş vergi etkisi	5	61.732.174	-	-
Önceki dönemlerde üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratılmayan vergi zararlarının kullanımı	-	-	(1)	(24.220.438)
Özkaynak metoduyla değerlendirilen yatırımların zararlarındaki payların etkisi	-	-	1	12.783.654
Matrah artırım etkisi	-	-	(0)	(2.210.533)
Diğer	0	23.022	(0)	(14.720)
Vergi gideri	(16)	(223.606.925)	(11)	(277.717.348)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(1.308.834.713)	(1.971.370.069)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(221.047.747)	(273.151.282)
Yabancı para çevrim etkisi	14.468.849	13.350.238
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi	-	966.734.425
30 Haziran tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(1.515.413.611)	(1.264.436.688)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi Yükümlülükleri		Net	
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(1.571.520.981)	(1.380.814.880)	(1.571.520.981)	(1.380.814.880)
Birikmiş zararlar	53.364.942	63.222.634	-	-	53.364.942	63.222.634
Diğer	2.742.428	18.075.935	-	(9.318.402)	2.742.428	8.757.533
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	56.107.370	81.298.569	(1.571.520.981)	(1.390.133.282)	(1.515.413.611)	(1.308.834.713)
Netleştirme	(22.020.823)	(48.672.730)	22.020.823	48.672.730	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	34.086.547	32.625.839	(1.549.500.158)	(1.341.460.552)	(1.515.413.611)	(1.308.834.713)

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
2024	-	107.581
2025	-	84.733
2026	2.586.861	56.384.323
2028	74.526.720	76.222.036
2029	-	-
Vadesiz (*)	170.432.735	150.114.831
Toplam	247.546.316	282.913.504

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Grup'un gelecekteki karlarından kullanılabilir 247.546.316 TL (31 Aralık 2023: 282.913.504 TL) mali zararı bulunmakta olup 53.364.942 TL ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 63.222.634 TL). 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan 180.583.333 TL tutarında mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 463.936.666 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

29. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç/(kayıp) tutarı, dönem karının/(zararının), Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(kaybın), 30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Tedavüldeki hisse senedi adedi				
1 Ocak	3.890.703.214	3.900.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye arttırımı	9.296.786	-	-	-
Dönem sonu	3.900.000.000	3.900.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	3.899.795.675	3.900.000.000	1.294.224.823	1.294.224.823
Dönem karı	1.129.900.116	847.640.703	2.149.981.084	1.918.982.710
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,29	0,22	1,66	1,48
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,29	0,22	1,66	1,48

30. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Haziran 2024	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	2.153.597.488	-	2.153.597.488	2.153.597.488	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10.227.415	-	10.227.415	10.227.415	8
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	307.260.007	-	307.260.007	307.260.007	8
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.683.101	-	1.683.101	1.683.101	9
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	3.676.453.916	3.676.453.916	3.676.453.916	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	68.341.263	68.341.263	68.341.263	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	31.406.389	31.406.389	31.406.389	8
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	36.422.237	36.422.237	36.422.237	9
31 Aralık 2023					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	2.713.432.701	-	2.713.432.701	2.713.432.701	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14.238.315	-	14.238.315	14.238.315	8
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	285.561.962	-	285.561.962	285.561.962	8
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.651.625	-	1.651.625	1.651.625	9
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	6.228.757.324	6.228.757.324	6.228.757.324	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	51.169.227	51.169.227	51.169.227	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	22.164.277	22.164.277	22.164.277	8
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	989.058.232	989.058.232	989.058.232	9
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	67.341.816	67.341.816	67.341.816	9

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 10). 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli ekspertiz rapor değerleri ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını da içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

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

30 Haziran 2024	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	17.623.146.845
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Proje)	-	-	2.534.350.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	1.762.900.000	-

31 Aralık 2023	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	17.317.395.581
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Proje)	-	-	2.290.413.943
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	1.534.235.444	-

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar 30 Haziran 2024	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2023
Otel				* Oda ücreti (günlük) – Avro	75	74
Seviye 3	16.419.397.456	16.201.667.977	İndirgenmiş nakit akış	* Villa ücreti (günlük) – Avro	805	730
				* Doluluk oranı (*)	75%	%74
Yurt						
Seviye 3	935.010.000	933.064.620	İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232	7.232
Ofis						
Seviye 3	152.759.389	182.662.984	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2	4.637	4.637
				* Doluluk oranı	%97	%97
Söğütluçeşme						
Projesi						
Seviye 3	2.534.350.000	2.290.413.943	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2	14.559	14.559
				* Doluluk oranı (**)	%92	%92
Fabrika Binası						
Seviye 3	115.980.000	124.774.352	İndirgenmiş nakit akış			
Arsa						
Seviye 2	1.762.900.000	1.534.235.444	Emsal Karşılaştırma	-	-	-

(*) Bodrum Loft hariç verilerdir. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporlarında Bodrum Loft'un yıl içerisinde operasyonda olduğu yaklaşık 6 aylık sezon dönemi için ortalama doluluk oranı %95 olarak takdir edilmiştir.

(**) Açılış yılı dahil 5 yıllık ortalama doluluk oranıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

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

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

30 Haziran 2024	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(607.382.511)	653.013.166
Oda ücreti	1 Avro	154.687.214	(155.670.243)
Doluluk oranı	%1	188.497.342	(189.129.088)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(2.785.564)	2.850.500
Doluluk oranı	%1	1.799.729	(1.813.693)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(26.787.850)	28.077.377
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(90.982.556)	101.169.792
Oda Ücreti	%10	161.941.924	(147.187.996)
Doluluk oranı	%1	16.861.632	(16.510.348)
Söğütlüçesme projesi			
İskonto oranı	%0,5	(89.830.000)	95.010.000
Birim ünite kira değeri	%10	266.340.000	(266.340.000)
Doluluk oranı	%1	27.630.000	(27.630.000)
31 Aralık 2023			
Duyarlılık analizi			
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(575.159.427)	618.291.422
Oda ücreti	1 Avro	174.767.098	(175.351.656)
Doluluk oranı	%1	181.187.232	(180.780.923)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(2.991.602)	3.073.511
Doluluk oranı	%1	2.021.429	(2.021.429)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(25.969.260)	27.117.782
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(84.106.005)	93.044.807
Oda Ücreti	%10	156.835.352	(142.614.530)
Doluluk oranı	%1	16.252.368	(16.252.368)
Söğütlüçesme projesi			
İskonto oranı	%0,5	(100.634.832)	107.029.188
Birim ünite kira değeri	%10	253.784.995	(253.772.521)
Doluluk oranı	%1	26.531.047	(26.518.574)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

(ii) Kredi riski

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

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

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

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

Faiz oranı riski

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

(iv) Likidite riski

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	5.583.697.798	9.476.711.962
Hazır değerler	(2.153.597.488)	(2.713.432.701)
Net yükümlülük	3.430.100.310	6.763.279.261
Özkaynaklar	20.745.208.830	19.686.790.794
Toplam kaynak	24.175.309.140	26.450.070.055
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%14	%26

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.1. Kredi riski açıklamaları

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

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	10.227.415	307.260.007	-	1.683.101	777.629.127	1.375.726.938
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	10.227.415	307.260.007	-	1.683.101	777.629.127	1.375.726.938
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	543.535	-	-	13.693	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(543.535)	-	-	(13.693)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	14.238.315	285.561.962	0	1.651.625	2.550.395.862	162.803.357
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	14.238.315	285.561.962	0	1.651.625	2.550.395.862	162.803.357
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	495.012	-	-	266.765	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(495.012)	-	-	(266.765)	-
- Net değerlerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar (**)	-	398.696.797	-	-	-	-

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

(**) Grup’un Merit Park Otel işletmecisinden aldığı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 9.812.645 Avro tutarındaki teminat çekinin TL karşılığıdır.

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup’un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.2. Likidite riski

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

30 Haziran 2024:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	3.676.453.916	6.176.790.593	272.030.441	495.755.000	3.159.411.250	2.249.593.902
Ticari borçlar	99.747.652	99.747.652	99.747.652	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	36.422.237	36.422.237	36.422.237	-	-	-

31 Aralık 2023:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	6.228.757.324	10.128.828.911	328.126.273	630.905.051	4.308.038.915	4.861.758.672
Ticari borçlar	73.333.504	73.333.504	73.333.504	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	1.056.400.048	1.056.400.048	1.056.400.048	-	-	-

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Haziran 2024		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	94.374.655	180.000	227.887	-	209.889.609
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	2.073.378.214	57.075.866	4.370.593	45	120.675.448
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	1.647.245	-	-	-	4.297.003
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	2.169.400.114	57.255.866	4.598.480	45	334.862.060
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	2.169.400.114	57.255.866	4.598.480	45	334.862.060
10	Ticari borçlar	13.642.728	4.214	377.718	-	552.007
11	Finansal yükümlülükler	515.497.199	1.800.931	11.114.313	-	169.928.017
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	21.821.955	-	-	-	56.924.753
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	550.961.882	1.805.145	11.492.031	-	227.404.777
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	2.970.824.314	24.193.427	41.980.306	-	1.820.432.132
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	2.970.824.314	24.193.427	41.980.306	-	1.820.432.132
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	3.521.786.196	25.998.572	53.472.337	-	2.047.836.909
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(1.352.385.082)	31.257.294	(48.873.857)	45	(1.712.974.849)
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.332.211.372)	31.257.294	(48.873.857)	45	(1.660.347.099)
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (Devamı)

31 Aralık 2023		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) ^(*)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	78.711.723	-	610.505	-	131.731.405
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.192.419.657	31.546.317	214.197	45	61.937.868
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	2.582.300	-	-	-	6.310.390
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	1.273.713.680	31.546.317	824.702	45	199.979.663
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	1.273.713.680	31.546.317	824.702	45	199.979.663
10	Ticari borçlar	1.137.896	5.612	22.618	-	26.388
11	Finansal yükümlülükler	681.086.703	1.805.966	13.369.726	-	172.158.079
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	989.043.218	26.886.511	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	11.953.755	-	-	-	29.211.496
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	1.683.221.572	28.698.089	13.392.344	-	201.395.963
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	5.294.136.853	24.275.507	88.090.050	-	1.992.873.658
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	5.294.136.853	24.275.507	88.090.050	-	1.992.873.658
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	6.977.358.425	52.973.596	101.482.394	-	2.194.269.621
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(5.703.644.745)	(21.427.279)	(100.657.692)	45	(1.994.289.958)
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(5.694.273.290)	(21.427.279)	(100.657.692)	45	(1.971.388.852)
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

(*) Tabloda yer alan ilgili tutarların TL karşılıkları, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Haziran 2024:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	204.904.334	(204.904.334)	204.904.334	(204.904.334)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	204.904.334	(204.904.334)	204.904.334	(204.904.334)
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(344.049.039)	344.049.039	(344.049.039)	344.049.039
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(344.049.039)	344.049.039	(344.049.039)	344.049.039
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	373	(373)	(131.332.514)	131.332.514
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	373	(373)	(131.332.514)	131.332.514
TOPLAM (3+6+9)	(139.144.332)	139.144.332	(270.477.219)	270.477.219

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2023:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(158.062.030)	158.062.030	(158.062.030)	158.062.030
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(158.062.030)	158.062.030	(158.062.030)	158.062.030
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(819.449.024)	819.449.024	(819.449.024)	819.449.024
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(819.449.024)	819.449.024	(819.449.024)	819.449.024
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	420	(420)	(163.217.884)	163.217.884
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	420	(420)	(163.217.884)	163.217.884
TOPLAM (3+6+9)	(977.510.634)	977.510.634	(1.140.728.938)	1.140.728.938

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	590.564.514	2.384.987.825
Finansal yükümlülükler	1.699.559.951	1.970.392.019
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	1.375.726.938	162.803.356
Finansal yükümlülükler	1.868.046.578	4.128.539.021

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

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

Aşağıdaki tablo euribor faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un euribor faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır.

Euribor	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi	
	Artış/ (Azalış)	
30 Haziran 2024	(0,01%) 0,01%	14.638 (14.628)
31 Aralık 2023	(0,01%) 0,01%	1.626.765 (1.626.765)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

32. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bodrum (Sulh Hukuk Mahkemesi) İzalei Şuyu Satış Memurluğu'nca Muğla ili, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 811 ada 23 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın satışı için yapılan ihaleye Şirketimiz tarafından katılım sağlanmış olup, söz konusu ihale 9.000.000 TL bedelle Şirket uhdesinde kalmış ve anılan taşınmaz 22 Temmuz 2024 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 2 Ağustos 2024 tarihli kararı ile; Şirket'in %100 bağlı ortaklığı konumunda bulunan ve faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere yatırım yapmak üzere özel amaçlı kurulan Akfen Bafra tarafından Birleşik Krallık sınırları içerisinde özel amaçlı olarak %100 pay sahipliğiyle kurulmuş Bafra Capital Investment Ltd tarafından Amerika'da %100 pay sahipliğiyle kurulacak özel amaçlı bir şirket eliyle Florida'daki EO AT FOUNTAINS, LLC (bu şirket, "Fountains East" olarak bilinen, yaklaşık 6 (altı) dönümden oluşan ve 10300 block of C E Wilson Road, Saint Johns, St. Johns County, Florida 32259 civarında bulunan taşınmaza sahip olan EOA FOUNTAINS, LLC'nin %70'ine sahiptir) unvanlı şirkete 4.686.932 USD bedelle %43 oranında ortak olunmasına ve bu amaçla Akfen Bafra'ya söz konusu alım bedeli tutarında sermaye avansı gönderilmesine karar verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.001.182.219	2.661.081.540
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	11.944.747.379	11.572.159.358
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.700.300.766	4.550.760.720
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	881.135.578	12.955.848
	Diğer varlıklar		264.233.081	341.436.688
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	18.791.599.023	19.138.394.154
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.868.046.578	2.281.789.005
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	55.768.995	65.227.430
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	1.113.225.510
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	16.569.379.260	15.525.214.645
	Diğer kaynaklar		298.404.181	152.937.564
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	18.791.599.023	19.138.394.154
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı		625.375.873	2.498.188.148
A2	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	304.346.936	1.508.289.485
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	611.647.713	2.471.708.330

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%63,56	%60,47	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%30,34	%37,68	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%19,69	%23,78	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%13,45	%32,00	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3,33	%13,05	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)	III-48.1. Md. 22 / (l)	%3,25	%12,91	<%10

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu sınırlamadaki aşım, Şirket'in Aralık 2023 tarihinde gerçekleşen bedelli sermaye artırımına ilişkin nakit girişlerinden kaynaklanmakta olup 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla söz konusu aşım bulunmamaktadır.