

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

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	6-76
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-28
NOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	29-30
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	31-32
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	32
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	33-35
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	36
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	36-37
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	37-39
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	39
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	40
NOT 12 STOKLAR	40
NOT 13 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	40
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	40
NOT 15 TAAHHÜTLER.....	41-45
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR.....	46
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	47
NOT 18 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	48
NOT 19 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	48
NOT 20 ÖZKAYNAKLAR	49-51
NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	52
NOT 22 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	52-53
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	53
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	54
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ	54
NOT 26 FİNANSMAN GİDERLERİ	54
NOT 27 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	55-57
NOT 28 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	57
NOT 29 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLAR)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	58
NOT 30 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	58-61
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	62-73
NOT 32 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	74
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	75-76

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
VARLIKLAR	Dipnot referansları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.378.059.975	2.142.921.109
Ticari alacaklar		698.909.153	453.036.118
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4,7	285.094.948	75.715.416
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	413.814.205	377.320.702
Diğer alacaklar		134.563	303.132
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	134.563	303.132
Stoklar	12	2.881.652.994	2.571.321.656
Peşin ödenmiş giderler		179.473.771	135.875.894
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	17	179.473.771	135.875.894
Diğer dönen varlıklar	19	102.940.110	43.650.343
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		5.241.170.566	5.347.108.252
DURAN VARLIKLAR			
Diğer alacaklar		2.874.665	2.791.197
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	2.874.665	2.791.197
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	33.406.249.279	32.546.680.449
Özkaynak yöntemiyle değerklenen yatırımlar	18	317.107.268	230.998.765
Maddi duran varlıklar	10	1.258.581	1.813.494
Maddi olmayan duran varlıklar	11	422.208	431.890
Peşin ödenmiş giderler	17	73.219.467	83.531.146
Ertelenmiş vergi varlığı	27	55.540.810	48.921.310
Diğer duran varlıklar	19	163.610.045	256.817.996
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		34.020.282.323	33.171.986.247
TOPLAM VARLIKLAR		39.261.452.889	38.519.094.499

İlişkikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		755.906.707	756.430.214
- Banka kredileri	6	635.391.979	662.735.960
- Kiralama işlemlerinden borçlar	6	120.514.728	93.694.254
Ticari borçlar		250.495.075	396.589.950
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4,7	198.528.161	338.823.733
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	51.966.914	57.766.217
Diğer borçlar		78.986.093	61.035.253
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	78.986.093	61.035.253
Ertelenmiş gelirler		506.689.664	565.661.640
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	4,17	-	157.212.437
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	506.689.664	408.449.203
Kısa vadeli karşılıklar		5.567.569	6.994.960
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	5.567.569	6.994.960
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.597.645.108	1.786.712.017
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmalar		3.531.807.777	3.779.738.425
- Banka kredileri	6	3.457.657.790	3.608.357.592
- Kiralama işlemlerinden borçlar	6	74.149.987	171.380.833
Uzun vadeli karşılıklar		2.684.502	2.981.809
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	2.684.502	2.981.809
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	27	3.893.447.419	3.643.380.164
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.427.939.698	7.426.100.398
ÖZKAYNAKLAR		30.235.868.083	29.306.282.084
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		30.011.990.182	29.081.809.907
Ödenmiş sermaye	20	3.900.000.000	3.900.000.000
Sermaye düzeltme farkları	20	10.971.069.753	10.971.069.753
Geri alınmış paylar (-)	20	(77.037.210)	-
Paylara ilişkin primler	20	2.038.638.743	2.038.638.743
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(2.224.971.675)	(1.994.484.024)
- Yabancı para çevrim farkları		(2.224.971.675)	(1.994.484.024)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		77.057.537	20.327
- Yasal yedekler	20	20.327	20.327
- Geri alınan paylara ilişkin yedekler	20	77.037.210	-
Diğer özkaynak payları	20	-	(297.735.169)
Geçmiş yıllar karları		13.923.766.580	12.651.819.742
Net dönem karı		1.403.466.454	1.812.480.535
Kontrol gücü olmayan paylar		223.877.901	224.472.177
TOPLAM KAYNAKLAR		39.261.452.889	38.519.094.499

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 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 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	21	1.166.934.787	478.190.008	1.170.433.538	481.973.673
Satışların maliyeti (-)	21	(65.318.928)	(37.183.936)	(44.285.660)	(14.426.326)
BRÜT KAR		1.101.615.859	441.006.072	1.126.147.878	467.547.347
Genel yönetim giderleri (-)	22	(132.087.384)	(21.414.680)	(75.074.705)	(19.225.434)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	3.224.918	-	808.586.946	(39.707.866)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(15.469.541)	(3.294.056)	(4.086.220)	(1.002.636)
ESAS FAALİYET KARI		957.283.852	416.297.336	1.855.573.899	407.611.411
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	18	(2.687.164)	(922.275)	-	-
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	14.980.115	4.445.695	13.007.952	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	-	-	(36.499.162)	(55.370)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		969.576.803	419.820.756	1.832.082.689	407.556.041
Finansman gelirleri	25	109.485.153	24.792.175	644.561.822	21.862.312
Finansman giderleri (-)	26	(651.852.802)	(117.957.613)	(689.189.419)	(283.404.835)
Parasal kazanç	29	1.063.320.779	205.097.709	412.245.485	83.663.556
VERGİ ÖNCESİ KAR		1.490.529.933	531.753.027	2.199.700.577	229.677.074
Vergi gideri		(84.598.717)	(222.072.663)	(389.138.083)	(64.498.341)
- Dönem vergi gideri	27	(16.502.665)	(7.380.207)	(7.679.973)	(3.964.476)
- Ertelenmiş vergi gideri	27	(68.096.052)	(214.692.456)	(381.458.110)	(60.533.865)
DÖNEM KARI		1.405.931.216	309.680.364	1.810.562.494	165.178.733
Dönem karının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		2.464.762	1.066.547	5.587.125	628.793
Ana ortaklık payları		1.403.466.454	308.613.817	1.804.975.369	164.549.940
Net dönem karı		1.405.931.216	309.680.364	1.810.562.494	165.178.733
Hisse başına kazanç (Tam TL)	28	0,36	0,08	0,46	0,04
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	28	0,36	0,08	0,46	0,04
DÖNEM KARI		1.405.931.216	309.680.364	1.810.562.494	165.178.733
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)					
KISMI		(233.546.689)	(304.097.141)	(493.521.467)	(360.267.507)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(233.546.689)	(304.097.141)	(493.521.467)	(360.267.507)
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gider		(233.546.689)	(304.097.141)	(493.521.467)	(360.267.507)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		1.172.384.527	5.583.223	1.317.041.027	(195.088.774)
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		(594.276)	(3.323.293)	2.588.872	(3.458.220)
Ana ortaklık payları		1.172.978.803	8.906.516	1.314.452.155	(191.630.554)

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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 2024 itibarıyla bakiyeler	3.890.703.214	10.964.588.307	-	2.029.901.335	(1.178.313.623)	20.327	(297.735.169)	11.632.298.368	1.315.490.060	28.356.952.819	224.964.788	28.581.917.607	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.315.490.060	(1.315.490.060)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	-	(490.523.214)	-	-	-	1.804.975.369	1.314.452.155	2.588.872	1.317.041.027	
Sermaye artırım (Not 20)	9.296.786	6.481.446	-	8.737.408	-	-	-	-	-	24.515.640	-	24.515.640	
30 Eylül 2024 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	10.971.069.753	-	2.038.638.743	(1.668.836.837)	20.327	(297.735.169)	12.947.788.428	1.804.975.369	29.695.920.614	227.553.660	29.923.474.274	
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	10.971.069.753	-	2.038.638.743	(1.994.484.024)	20.327	(297.735.169)	12.651.819.742	1.812.480.535	29.081.809.907	224.472.177	29.306.282.084	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.812.480.535	(1.812.480.535)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	-	(230.487.651)	-	-	-	1.403.466.454	1.172.978.803	(594.276)	1.172.384.527	
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış (Not 20)	-	-	(77.037.210)	-	-	77.037.210	-	(77.037.210)	-	(77.037.210)	-	(77.037.210)	
Birleşme etkisi (Not 20 ve 27)	-	-	-	-	-	-	297.735.169	(463.496.487)	-	(165.761.318)	-	(165.761.318)	
30 Eylül 2025 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	10.971.069.753	(77.037.210)	2.038.638.743	(2.224.971.675)	77.057.537	-	13.923.766.580	1.403.466.454	30.011.990.182	223.877.901	30.235.868.083	

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.405.931.216	1.810.562.494
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	21,22	637.493	788.668
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.119.805	4.967.084
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	1.119.805	4.967.084
Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler	24	-	30.134.840
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25,26	140.428.191	(282.107.668)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		550.246.109	366.995.540
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(801.665.508)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	23	-	(801.665.508)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler	18	2.687.164	-
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	27	84.598.717	389.138.083
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24	(14.980.115)	(6.643.630)
Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler		(1.135.772.864)	(657.046.434)
		1.034.895.716	855.123.469
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(369.935.823)	(248.236.498)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		71.116	(351.891)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	12	(310.331.338)	(684.721.123)
Ticari borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(71.956.253)	190.770.343
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		39.772.946	(903.525.626)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.855.361	(138.704.849)
Faaliyetlerde elde edilen/(kullanılan) nakit akışları		332.371.725	(929.646.175)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(938.874)	(577.062)
Vergi ödemeleri		(19.050.245)	(11.057.917)
Faaliyetlerde elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları		312.382.606	(941.281.154)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(72.898)	(406.575)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	18	(82.055.095)	(217.747.764)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(311.841.359)	(763.674.948)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		-	3.781.321.100
Diğer nakit girişleri	24	14.980.115	6.643.630
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları		(378.989.237)	2.806.135.443
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	20	(77.037.210)	-
Sermaye avanslarından nakit girişleri	20	-	24.515.634
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	-	2.733.318.538
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(364.101.290)	(4.954.888.851)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(82.190.400)	(50.373.597)
Alınan faiz		102.686.165	147.960.970
Ödenen faiz	6	(257.065.836)	(521.881.209)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(677.708.571)	(2.621.348.515)
Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(744.315.202)	(756.494.226)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		314.776.551	374.402.476
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(429.538.651)	(382.091.750)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	2.143.022.962	3.939.836.381
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(335.374.607)	(1.039.919.912)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	1.378.109.704	2.517.824.719

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 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 iştirak etmektir. Grup, dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.'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")'nin %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 Güney ve Akfen Karaköy'ün Akfen Karaköy bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi 29 Kasım 2024 tarihli tescil ile tamamlanmış olup söz konusu birleşme sonucu Şirket'in Akfen Karaköy'deki doğrudan sahiplik oranı %100 olmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 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'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. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 33.126.389 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100'dür. Akfen Karaköy'ün sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden devralınarak tasfiyesiz infisahı suretiyle Akfen GYO bünyesinde birleşmesi için 6 Aralık 2024 tarihinde SPK'ya başvurulmuş olup, söz konusu birleşme talebi SPK Karar Organı'nın 20 Mart 2025 tarihli toplantısında olumlu karşılanmış ve Şirket'in Akfen Karaköy'ü kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşme işlemi, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 28 Mart 2025 tarihinde tescil edilmiştir.

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'ne 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 Cevli 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket, 30 Haziran 2021 tarihinde Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan İnşaat")'nin %51 hissesini satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Fıratcan İnşaat ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki 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 (Terminal Kadıköy) taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmiş ve Terminal Kadıköy projesi 1 Mayıs 2025 tarihi itibarıyla faaliyete geçmiştir. 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan İnşaat, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

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 ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan ("Akfen GGSPYŞ 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, 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.

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 ("Bafra Capital Investment") tarafından Amerika'da %100 pay sahipliğiyle kurulacak özel amaçlı bir şirket eliyle Amerika Birleşik Devleti ("ABD") Florida'daki EO AT FOUNTAINS, LLC ("EO at Fountains") (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 ABD Doları bedelle %43 oranında ortak olunmuştur.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Nisan 2025 tarihli kararı ile; Şirket'in dolaylı olarak % 100 bağlı ortaklığı olan Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc tarafından Florida'daki EA FOUNTAINS SENIOR CARE, LLC ("EA at Fountains") unvanlı şirkete (bu şirket, "Fountains North Tract" olarak bilinen, yaklaşık 2,74 Acre alandan oluşan ve Interstate 95 Frontage Site, Fountains North, Saint Elizabeth Way, St. Johns County, Florida 32259 civarında bulunan taşınmaza sahiptir) 1.936.838 ABD Doları bedelle %32,5 oranında ortak olunmuştur.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 21 (31 Aralık 2024: 44)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket ve bağlı ortaklıkları/iştirakleri Gökliman, Akfen Kuzey, Akfen Bafra ve Fıratcan İnşaat'ın muhasebe kayıtları, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

a Finansal tabloların hazırlanış şekli (Devamı)

Şirket'in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, Volgastroykom ve Severnyi ve iştiraki olan EO at Fountains 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.

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.

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 30 Eylül 2025 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 Eylül 2025, 31 Aralık 2024 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme kat sayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	222%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430	291%
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294	343%

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b Ölçüm esasları (Devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlölükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlölükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerkleme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerkleme tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteiki değışiklik 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 Eylül 2025 tarihine kadar endeks değışikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Grup'un geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiğii 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 yükümlölüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde yeniden düzenlenmelidir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerklerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmalıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 30 Ekim 2025 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
Fıratcan İnşaat	TL
Gökliman	TL
Akfen Bafra	TL
Akfen Kuzey	TL
Akfen Karaköy (*)	TL
Akfen GT (**)	TL
Akfen Güney (***)	TL
Samstroykom, Yaroslavlinvest, KaliningradInvest	Ruble
Volgastroykom	Ruble
Severnyi	Ruble
EO at Fountains (****)	ABD Doları
EA at Fountains (*****)	ABD Doları

(*) 28 Mart 2025 tarihinde Akfen GYO ile birleşmiştir.

(**) 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.

(***) 29 Kasım 2024 tarihinde Akfen Karaköy ile birleşmiştir.

(****) 2 Ağustos 2024 tarihinde şirketin %43'ü satın alınmıştır.

(*****) 25 Nisan 2025 tarihinde şirketin %32,5'i satın alınmıştır.

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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Severnyi	100,00	100,00
Gökliman	100,00	100,00
Fıratcan İnşaat	100,00	100,00
Akfen Kuzey	100,00	100,00
Akfen Bafra	100,00	100,00
Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom	97,80	97,80
Volgastroykom	96,17	96,17
Akfen Karaköy (*)	-	100,00

(*) 28 Mart 2025 tarihinde Akfen GYO ile birleşmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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.

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.

İştirakler

İştirakler, 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 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 ("Bafra Capital Investment") tarafından Amerika'da %100 pay sahipliğiyle kurulacak özel amaçlı bir şirket eliyle ABD Florida'daki EO at Fountains (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 taşınmazı sahip olan EOA FOUNTAINS, LLC'nin %70'ine sahiptir) unvanlı şirkete 4.686.932 ABD Doları bedelle %43 oranında ortak olunmuştur. EO at Fountains'ın yönetimi Grup ve şirketin diğer ortakları tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup EO at Fountains'ın getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu nedenle, EO at Fountains, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleşmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

İştirakler (Devamı)

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Nisan 2025 tarihli kararı ile; Şirket'in dolaylı olarak % 100 bağlı ortaklığı olan Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc tarafından Florida'daki EA FOUNTAINS SENIOR CARE, LLC ("EA at Fountains") unvanlı şirkete (bu şirket, "Fountains North Tract" olarak bilinen, yaklaşık 2,74 Acre alandan oluşan ve Interstate 95 Frontage Site, Fountains North, Saint Elizabeth Way, St. Johns County, Florida 32259 civarında bulunan taşınmaza sahiptir) 1.936.838 ABD Doları bedelle %32,5 oranında ortak olunmuştur. EA at Fountains'ın yönetimi Grup ve şirketin diğer ortakları tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup EA at Fountains'ın getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu nedenle, EA at Fountains, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleşmektedir.

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.

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 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin 30 Eylül 2025 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerleri ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamalar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma 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 17 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/IFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2024 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.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2025 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- IFRS 18: Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- IFRS 17: Sigorta Sözleşmeleri
- Sigorta Sözleşmeleri IFRS 17 (Değişiklikler): Sigorta Sözleşmeleri ile IFRS 17 ile IFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler
- IFRS 9 ve IFRS 7 (Değişiklikler): Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler
- IFRS 9 ve IFRS 7 (Değişiklikler): Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler
- IFRS 19: Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- IFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme 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 değerleme şirketi tarafından, Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise Rusya'da lisanslı bir gayrimenkul değerleme 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.

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 kiralama olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Grup'un kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal borçlanmalar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kira yükümlülükleri

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

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

(a) Sabit ödemeler,

(b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kira yükümlülükleri (Devamı)

- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

Grup kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki 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:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

Arsalar

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

2.4.4. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden maliyet değerinden, birikmiş tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

2.4.6. Stoklar

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

2.4.7. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7 Finansal varlıklar (Devamı)

"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 değerleme 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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

Kur Değişim Etkileri

İşlemler ve bakiyeler

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri işlevsel para birimi cinsinden ilk kayda alırken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihinde geçerli olan kurlarla değerlendirilmekte ve doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan işlevsel para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerinin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan işlevsel para birimine çevrilir.

Sunum para birimine çevrim

Dönem içindeki yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tabloları tarihinde geçerli olan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kurundan TL'ye çevrilmiştir.

Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevriminden doğan kur farkı gelir ve giderleri, dönemin kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. Esas faaliyet konusuyla ilgili, ticari alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelir/gideri esas faaliyet gelirleri/giderleri kaleminde bunların haricindekiler ise finansman gelir/giderleri hesabında gösterilir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla TL ve ABD Doları/TL kurları aşağıdaki gibidir:

	Avro/TL		ABD Doları/TL	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
30 Eylül 2025	48,7512	48,8390	41,5068	41,5816
31 Aralık 2024	36,7362	36,8024	35,2803	35,3438

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.

2.4.10. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 28).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.10. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç (devamı)

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 28).

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.13. Kiralama işlemleri

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

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

Kiracı olarak

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

Grup, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak 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 zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.13. Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak (Devamı)

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

–Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dahil);

–İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri;

–Kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar;

–Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri

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

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

Kısa süreli kiralamarlar ve düşük değerli kiralamarlar

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.14 İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

2.4.15. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.17 Vergilendirme

Akfen GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu sebeple Akfen GYO'ya ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2024: %30, 30 Eylül 2024: Kurumlar vergisinden muaftır).

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Vergi mevzuatı sebebiyle Akfen GYO'ya ait 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olan %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılı ve sonrasına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Fıratcan İnşaat, Gökliman, Akfen Bafra ve Akfen Kuzey %25 (2024: Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi, Akfen Karaköy, Fıratcan İnşaat, Gökliman, Akfen Bafra, Akfen Güney ve Akfen Kuzey %25) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi 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 hükmüne 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.

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

12 Temmuz 2024 tarihli "Rusya Federasyonu Vergi Kanunu'nun Birinci ve İkinci Kısımlarında Değişiklikler, Rusya Federasyonu'nun Bazı Yasama Eylemleri ve Rusya Federasyonu'nun Yasama Eylemlerinin Bazı Hükümlerinin Geçersiz Olarak Tanınması Hakkında" 176-FZ sayılı Federal Yasa gereği, 1 Ocak 2025'ten itibaren Rusya'da kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e çıkartılmış olup Rusya'da yer alan şirketlerin ertelenmiş vergi hesaplamaları 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla %25 üzerinden yapılmıştır (31 Aralık 2024: %25)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.17 Vergilendirme (Devamı)

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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye, Rusya ve ABD için (30 Eylül 2024: Türkiye, KKTC ve Rusya) yapılmıştır. Faaliyet performansları dönem karı/(zararı) üzerinden ölçülmektedir.

30 Eylül 2025:

	Türkiye	Rusya	ABD	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	910.627.653	256.307.134	-	-	1.166.934.787
Satışların maliyeti	(49.518.354)	(15.800.574)	-	-	(65.318.928)
BRÜT KAR	861.109.299	240.506.560	-	-	1.101.615.859
Genel yönetim giderleri	(116.736.542)	(15.350.842)	-	-	(132.087.384)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	3.224.918	-	-	-	3.224.918
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(15.270.925)	(198.616)	-	-	(15.469.541)
ESAS FAALİYET KARI	732.326.750	224.957.102	-	-	957.283.852
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	14.980.115	-	-	-	14.980.115
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	-	-	(2.687.164)	-	(2.687.164)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	747.306.865	224.957.102	(2.687.164)	-	969.576.803
Finansman gelirleri	83.279.805	26.205.348	-	-	109.485.153
Finansman giderleri	(606.127.648)	(45.725.154)	-	-	(651.852.802)
Parasal kazanç	1.063.320.779	-	-	-	1.063.320.779
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	1.287.779.801	205.437.296	(2.687.164)	-	1.490.529.933
Vergi gideri	(39.037.985)	(45.560.732)	-	-	(84.598.717)
-Dönem vergi gideri	-	(16.502.665)	-	-	(16.502.665)
-Ertelenmiş gideri	(39.037.985)	(29.058.067)	-	-	(68.096.052)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	1.248.741.816	159.876.564	(2.687.164)	-	1.405.931.216
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	44.914.553.604	4.786.361.826	317.107.268	(10.756.569.809)	39.261.452.889
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	8.460.052.032	1.483.019.250	-	(917.486.476)	9.025.584.806
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	621.226.761	1.018.834	-	-	622.245.595
Amortisman giderleri ve itfa payları	525.393	112.100	-	-	637.493

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2024:

	Türkiye	KKTC (*)	Rusya	ABD	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	926.611.161	-	243.822.377	-	-	1.170.433.538
Satışların maliyeti	(27.945.304)	(131.886)	(16.208.470)	-	-	(44.285.660)
BRÜT KAR/(ZARAR)	898.665.857	(131.886)	227.613.907	-	-	1.126.147.878
Genel yönetim giderleri	(59.251.629)	(137.727)	(15.685.349)	-	-	(75.074.705)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	249.555.502	-	559.031.444	-	-	808.586.946
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(1.115.541)	(2.959.146)	(11.533)	-	-	(4.086.220)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.087.854.189	(3.228.759)	770.948.469	-	-	1.855.573.899
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	13.007.952	-	-	-	-	13.007.952
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(36.499.162)	-	-	-	-	(36.499.162)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.064.362.979	(3.228.759)	770.948.469	-	-	1.832.082.689
Finansman gelirleri	639.026.912	-	5.534.910	-	-	644.561.822
Finansman giderleri	(653.550.968)	(282.238)	(35.356.213)	-	-	(689.189.419)
Parasal kazanç	383.879.876	28.365.609	-	-	-	412.245.485
VERGİ ÖNCESİ KAR	1.433.718.799	24.854.612	741.127.166	-	-	2.199.700.577
Vergi gideri	(232.574.634)	(11.809.912)	(144.753.537)	-	-	(389.138.083)
-Dönem vergi gideri	-	-	(7.679.973)	-	-	(7.679.973)
-Ertelenmiş vergi gideri	(232.574.634)	(11.809.912)	(137.073.564)	-	-	(381.458.110)
DÖNEM KARI	1.201.144.165	13.044.700	596.373.629	-	-	1.810.562.494

31 Aralık 2024

Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	47.684.146.424	-	4.047.849.081	228.896.396	(13.441.797.402)	38.519.094.499
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	9.621.108.129	-	1.325.679.210	-	(1.733.974.924)	9.212.812.415

30 Eylül 2024

Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (**)	1.445.031.067	-	3.771.579	-	-	1.448.802.646
Amortisman giderleri ve itfa payları	670.572	-	118.096	-	-	788.668

(*) 17 Ocak 2024 tarihinde devir gerçekleşmiş olup devir tarihine kadar gerçekleşmiş olan kar veya zarar tablosu rakamları tabloda yer almaktadır..

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

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Grup Hasılat'ının %68'i Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan Tamaris'ten, %14'ü Terminal Kadıköy projesi kapsamında Akfen Turizm'den elde edilen kira gelirlerinden, %9'u Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan, %5'i ise Bodrum Loft'un işletmesi olan Akfen Turizm'den elde edilmektedir (30 Eylül 2024: Tamaris: %84, KYK: %7, Akfen Turizm (Bodrum Loft): %5, Akfen Turizm (Terminal Kadıköy): Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1. İlişkili taraf bakiyeleri

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (kısa vadeli):

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. ("Akfen Turizm") (*)	285.094.948	74.912.343
Akfen İnşaat	-	803.073
	285.094.948	75.715.416

(*) Bodrum Loft projesi ve Terminal Kadıköy projeleri ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akfen İnşaat (*)	196.758.381	309.851.032
Akfen Holding (**)	1.194.780	28.909.987
Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş. ("Isparta Şehir Hastanesi")	575.000	-
Akfen GGSPYŞ 1. GMY Fonu	-	62.714
	198.528.161	338.823.733

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Şirket'in Yalıkavak projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

(**) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi Holding genel yönetim giderleri yansımalarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (kısa vadeli):

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akfen Turizm (*)	-	157.212.437
	-	157.212.437

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akfen Turizm'den elde edilen ertelenmiş gelirlerin tamamı, Terminal Kadıköy projesine ilişkin peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır (30 Eylül 2025: Yoktur).

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Kira giderleri/ödemeleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	4.723.857	1.478.565	3.770.758	1.137.563
Akfen GGSPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	2.612.498	817.711	2.247.184	612.367
	7.336.355	2.296.276	6.017.942	1.749.930

b) Kira gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Akfen Turizm (Bodrum Loft ve Terminal Kadıköy Kira Gelirleri)	221.786.437	116.531.964	63.113.143	50.982.645
	221.786.437	116.531.964	63.113.143	50.982.645

c) Devam eden inşaat hakedişleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Akfen İnşaat (*)	307.431.526	-	682.989.539	304.933.802
	307.431.526	-	682.989.539	304.933.802

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

d) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Akfen Holding	-	-	294.216	-
	-	-	294.216	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

e) Diğer Giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Akfen Holding (*)	5.788.570	-	-	-
	5.788.570	-	-	-

(*) Gider yansıtılmalarından oluşmaktadır.

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	35.152.081	10.285.386	26.743.597	6.493.988
	35.152.081	10.285.386	26.743.597	6.493.988

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	219.085	187.407
Bankalar	1.203.763.902	244.121.982
- Vadesiz mevduat	33.157.583	66.010.807
- Vadeli mevduat	1.170.606.319	178.111.175
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	174.126.717	1.898.713.573
Değer düşüklüğü	(49.729)	(101.853)
Nakit ve nakit benzerleri	1.378.059.975	2.142.921.109
Değer düşüklüğü	49.729	101.853
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	1.378.109.704	2.143.022.962

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket'in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından ve repo varlıklardan oluşmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 102.334.043 TL'si Avro varlıklarından, kalan tutar ise Türk Lirası varlıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 1.820.183.268 TL'si Avro varlıklarından oluşmaktadır). Söz konusu varlıklara ilişkin olarak 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla net 14.980.115 TL tutarında yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler) altında finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları olarak ile ilgili düzeltmeler muhasebeleştirilmiştir (Not 24) (30 Eylül 2024: 6.643.628 TL).

Vadesiz mevduat

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Avro	30.110.056	45.422.661
TL	2.515.949	4.256.188
ABD Doları	460.925	15.524.143
Rus Rublesi	59.408	807.815
Diğer	11.245	-
Toplam vadesiz mevduat	33.157.583	66.010.807

Vadeli mevduat

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2025
Avro	Ekim 2025	%0,01	890.668.562
Ruble	Ekim 2025	%17,25	277.250.374
TL	Ekim 2025	%33	2.687.383
Toplam			1.170.606.319

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2024
Ruble	Ocak 2025	%17,25	161.666.744
Avro	Ocak 2025	%0,01	12.374.637
TL	Ocak 2025	%39-%42	4.069.794
Toplam			178.111.175

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli finansal borçlar	755.906.707	756.430.214
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	635.391.979	662.735.960
Teminatlı uzun vadeli finansal kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	43.799.285	78.478.249
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	76.715.443	15.216.005
Uzun vadeli finansal borçlar	3.531.807.777	3.779.738.425
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	3.457.657.790	3.608.357.592
Teminatlı uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları	-	26.170.477
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	74.149.987	145.210.356
Toplam finansal borçlar	4.287.714.484	4.536.168.639

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerinin ve finansal kiralama borçlanmalarının defter ve nominal değerlerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	%4,40 + euribor ^(*)	43.531.065	491.374.770	1.634.638.935	2.126.013.705
Ruble ⁽²⁾	%9,8	1.831.477.585	72.632.556	843.578.086	916.210.642
USD ⁽³⁾	%7,00	25.271.404	71.384.654	979.440.769	1.050.825.423
TL ⁽⁴⁾	%31,5	43.799.285	43.799.284	-	43.799.284
			679.191.264	3.457.657.790	4.136.849.054

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	%4,40 + euribor ^(*)	43.672.191	370.940.197	1.761.965.935	2.132.906.132
Ruble ⁽²⁾	%9,8	1.698.108.277	1.687.046	847.804.581	849.491.627
USD ⁽³⁾	%7,00	25.000.000	-	1.039.540.000	1.039.540.000
TL ⁽⁴⁾	%31,5	42.885.737	42.885.737	-	42.885.737
			415.512.980	3.649.310.516	4.064.823.496

31 Aralık 2024

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	%4,40 + euribor ^(*)	49.632.000	512.336.364	1.778.731.305	2.291.067.669
Ruble ⁽²⁾	%9,8	1.981.167.830	74.079.687	785.408.918	859.488.605
USD ⁽³⁾	%7,00	25.276.275	76.319.910	1.044.217.375	1.120.537.285
TL ⁽⁴⁾	%31,5	97.343.682	78.478.248	26.170.471	104.648.719
			741.214.209	3.634.528.069	4.375.742.278

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	%4,40 + euribor ^(*)	49.368.564	350.601.097	1.928.306.039	2.278.907.136
Ruble ⁽²⁾	%9,8	1.835.647.498	8.720.348	787.637.277	796.357.625
USD ⁽³⁾	%7,00	25.000.000	-	1.108.289.567	1.108.289.567
TL ⁽⁴⁾	%31,5	95.221.410	67.453.233	34.913.954	102.367.187
			426.774.678	3.859.146.837	4.285.921.515

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %2,158'dir (31 Aralık 2024: %3,685).

(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,

(2) 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 edilmiştir.
- 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.

(3) Fıratcan İnşaat, 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 BV garantörlüğü bulunmaktadır.

(4) Fıratcan İnşaat, 2 Haziran 2023 tarihinde Terminal Kadıköy 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.

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa	679.191.264	741.214.209
1 - 2 yıl	1.428.844.867	1.527.764.969
2 - 3 yıl	416.246.618	411.128.187
3 - 4 yıl	418.206.360	381.726.776
4 - 5 yıl	455.081.837	435.979.253
5 yıl ve üzeri	739.278.108	877.928.884
Toplam finansal borçlar	4.136.849.054	4.375.742.278

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa	415.512.980	426.774.678
1 - 2 yıl	1.426.525.736	1.507.749.229
2 - 3 yıl	406.023.301	379.393.632
3 - 4 yıl	455.512.912	403.988.160
4 - 5 yıl	535.138.466	529.717.549
5 yıl ve üzeri	826.110.101	1.038.298.267
Toplam finansal borçlar	4.064.823.496	4.285.921.515

Banka kredileri ve finansal borçlanma araçlarının 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona dönemler içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	4.375.742.278	8.854.624.725
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	2.733.318.538
Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları	(364.101.290)	(4.954.888.851)
Ödenen faiz	(257.065.836)	(521.881.209)
Tahakkuk (*)	235.148.163	454.834.615
Kredi yapılandırmasına ilişkin düzeltmeler(**)	-	(481.936.062)
Kur farkı	796.611.050	623.948.822
Yabancı para çevrim farkı	297.748.070	113.147.203
Parasal kazanç	(947.233.381)	(1.939.284.310)
30 Eylül	4.136.849.054	4.881.883.471

(*) 17 Ocak 2024 tarihinde kapatılan Akfen GT'ye ait kredilerin, itfa edilmiş maliyet düzeltmelerini de içermektedir.

(**) 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karkaöy'e ait kredilerin, 481.936.062 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa	78.524.215	18.184.577
1 - 5 yıl	510.664.880	324.534.681
5 yıl ve üzeri	2.140.275.143	2.312.559.961
Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri	(2.578.598.808)	(2.494.852.858)
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	150.865.430	160.426.361

Kiralama yükümlülüklerinin 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	160.426.361	188.485.985
Faiz gideri	71.717.910	41.933.414
Kur farkı gideri	11.752.672	14.501.351
Ödemeler	(82.190.400)	(50.373.597)
Düzenlemeler	24.341.338	16.311.227
Parasal kazanç	(35.182.451)	(52.135.654)
30 Eylül	150.865.430	158.722.726

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	285.094.948	75.715.416
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	413.814.205	377.320.702
	698.909.153	453.036.118

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	198.528.161	338.823.733
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	51.966.914	57.766.217
	250.495.075	396.589.950

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	134.563	303.132
	134.563	303.132

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	2.874.665	2.791.197
	2.874.665	2.791.197

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	78.986.093	61.035.253
- Ödenecek vergi ve fonlar	75.173.629	58.512.208
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	727.321	2.358.930
- Diğer	3.085.143	164.115
	78.986.093	61.035.253

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	30.586.876.363	25.063.456.594
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	2.667.907.069	7.320.992.653
Arsa kullanım hakları	151.465.847	162.231.202
Toplam	33.406.249.279	32.546.680.449

(*) 1 Mayıs 2025 tarihine faaliyete geçen Terminal Kadıköy projesi 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerde yer almaktadır (31 Aralık 2024: Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller).

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	32.384.449.247	30.694.702.542
Girişler	311.841.359	763.674.948
Değer artışı, net	-	803.984.371
Yabancı para çevrim farkları	558.492.826	(714.718.840)
30 Eylül	33.254.783.432	31.547.643.021

Grup'un Türkiye'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2024 tarihi 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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Rusya'da lisanslı bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin ve 30 Kasım 2024 tarihli ekspertiz raporu değerlerinin 30 Eylül 2025 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerleri ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamalar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir. 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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Türkiye ve Rusya'daki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy ⁽¹⁾	30 Kasım 2024	5.384.614.895	30 Kasım 2024	5.358.349.483
Söğütlüçeşme Terminal Kadıöy Projesi ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	4.858.075.708	31 Aralık 2024	4.673.870.188
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	3.758.493.262	31 Aralık 2024	3.757.895.537
Kıyıkışla Arsası ⁽²⁾	31 Aralık 2024	2.649.663.335	31 Aralık 2024	2.628.878.731
Bodrum Loft ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	2.266.366.413	31 Aralık 2024	2.196.284.626
Ibis Otel Moskova ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	1.666.039.251	31 Aralık 2024	1.444.808.743
Novotel Trabzon ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	1.628.254.943	31 Aralık 2024	1.628.170.122
Ibis Otel Tuzla ⁽²⁾	31 Aralık 2024	1.516.479.442	31 Aralık 2024	1.511.360.056
Ibis Otel Kaliningrad ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	1.036.070.224	31 Aralık 2024	897.960.422
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	932.387.113	31 Aralık 2024	932.387.113
Ibis Otel Adana ⁽²⁾	31 Aralık 2024	900.364.939	31 Aralık 2024	900.364.939
Isparta Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	885.218.863	31 Aralık 2024	883.036.841
Ibis Otel Alsancak İzmir ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	878.941.565	31 Aralık 2024	878.941.565
Ibis Otel ve Novotel Kayseri ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	715.682.466	31 Aralık 2024	714.672.706
Ibis Otel Yaroslavl ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	699.428.228	31 Aralık 2024	606.552.348
Ibis Otel Esenyurt ⁽²⁾	31 Aralık 2024	666.749.823	31 Aralık 2024	666.749.823
Ibis Otel Ankara Airport ⁽²⁾	31 Aralık 2024	656.381.813	31 Aralık 2024	656.381.813
Kütahya Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	649.373.406	31 Aralık 2024	648.420.797
Ibis Otel Samara ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	610.659.294	31 Aralık 2024	529.570.888
Ibis Otel Bursa ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	463.314.320	31 Aralık 2024	463.314.320
Samara Ofis ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	193.889.396	31 Aralık 2024	168.143.154
Fabrika Binası ⁽²⁾	30 Kasım 2024	158.348.284	30 Kasım 2024	158.348.583
Ibis Otel Eskişehir ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	61.742.715	31 Aralık 2024	61.742.715
Bodrum (Eskiçeşme) Arsası ⁽²⁾	31 Aralık 2024	18.243.734	31 Aralık 2024	18.243.734
Toplam		33.254.783.432		32.384.449.247

⁽¹⁾ Grup'un kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 25.383.600.282 TL'dir (31 Aralık 2024: 25.002.318.999 TL).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 6.739.782.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 6.370.231.611 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerleme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %8-%10 aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %23, Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %16 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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. 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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	162.231.202	171.654.758
Düzenlemeler	(10.765.355)	(30.759.492)
Değer azalışı, net	-	(2.318.863)
30 Eylül	151.465.847	138.576.403

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 2024 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 2024	72.933	7.061.144	34.155.821	41.289.898
Alımlar	-	353.400	-	353.400
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	72.933	7.414.544	34.155.821	41.643.298
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2025	72.933	7.414.544	34.155.821	41.643.298
Alımlar	-	72.898	-	72.898
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2025	72.933	7.487.442	34.155.821	41.716.196
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(72.933)	(4.804.951)	(34.024.003)	(38.901.887)
Dönem gideri	-	(673.817)	(32.356)	(706.173)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	(72.933)	(5.478.768)	(34.056.359)	(39.608.060)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2025	(72.933)	(5.700.512)	(34.056.359)	(39.829.804)
Dönem gideri	-	(528.349)	(99.462)	(627.811)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2025	(72.933)	(6.228.861)	(34.155.821)	(40.457.615)
Net defter değeri				
1 Ocak 2024	-	2.256.193	131.818	2.388.011
30 Eylül 2024	-	1.935.776	99.462	2.035.238
1 Ocak 2025	-	1.714.032	99.462	1.813.494
30 Eylül 2025	-	1.258.581	-	1.258.581

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2024: 32.357 TL satışların maliyeti, 673.816 TL genel yönetim gideri).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	1.192.791
Alımlar	53.175
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	1.245.966
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2025	1.245.966
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2025	1.245.966
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(728.554)
Dönem gideri	(82.495)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	(811.049)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2025	(814.076)
Dönem gideri	(9.682)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2025	(823.758)
Net defter değeri	
1 Ocak 2024	464.237
30 Eylül 2024	434.917
1 Ocak 2025	431.890
30 Eylül 2025	422.208

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

12. STOKLAR

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	2.571.321.656	1.596.920.857
Girişler, net	310.331.338	684.721.123
30 Eylül	2.881.652.994	2.281.641.980

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 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla stokların tamamı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir. 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde stoklara giriş tutarının tamamı Yalıkavak projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır.

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

13. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların toplam sayısı 8 (31 Aralık 2024: 5) olup, Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir. Aynı mahiyetteki davalar toplu olarak değerlendirilmiş ve tek dava olarak raporlanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. TAAHHÜTLER

15.1. Grup tarafından verilen TRİ'ler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	7.006.219.691	6.698.395.476
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	849.491.627	796.357.625
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	-	-
	7.855.711.318	7.494.753.101

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 138.000.000 Avro ve 770.424 ABD Doları'dır (31 Aralık 2024: 138.000.000 Avro ve 770.424 ABD Doları). 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 17.393.715 Avro'dur (31 Aralık 2024: 17.251.704 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 Kuzey ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait sırasıyla %97,8 ve %2,2 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 6.975.989 Avro tutarındaki kısmı Severnyı şirketinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten (31 Aralık 2024: Severnyı, 6.897.648 Avro). Kalan tutarın 10.417.725 Avro tutarındaki kısımları Akfen GT'nin Rusya şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten (31 Aralık 2024: Rusya, 10.354.057 Avro) 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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.2. Kiracı olarak Grup

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- 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.
- 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, Göltekbükü 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.
- Şirket, 30 Haziran 2021 tarihinde Fıratcan İnşaat'ın %51 hissesini satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Fıratcan İnşaat ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralama 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 İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

- 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 ödemesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin voluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

15.3. Kiraya veren olarak Grup

Grup'un verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Grup'un elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 6'de gösterilmiştir.

30 Eylül 2025 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.
- 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

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, kiralayan 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.
- 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 erdirmeye hakkı vardır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup kiracının 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %95'i olarak belirlenmiştir. Kiracının on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup kiracının 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %95'i olarak belirlenecektir. Kiracının on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/caf  ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın tamamını kurumsal şirketlere kiraya vermiştir.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan d kk nın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan d kk nın   ek ci d kk nı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet d kk n (5 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018, 31 Ocak 2019 ve 1 Temmuz 2020 tarihlerinde kiraya verilmiştir.
- Kütahya Yurt'ta yer alan bir ticari alan Ekim 2019 tarihinde imzalanan sözleşme ile 4 yıl süre ile, bir ticari alan da Aralık 2021 tarihinde imzalanan sözleşme ile kiraya verilmiştir.
- Şirket ile Akfen Turizm arasında 25 Aralık 2020 tarihinde imzalanan kira sözleşmesi gereğince; Muğla ili, Bodrum İlçesi, Gölköy Mahallesi nde bulunan 112 ada, 4 8eski1453) parsel numaralı, 325. Sokak, 78.cadde, dış kapı:7 g kburun mevkii, Gölköy, Bodrum, Muğla adresinde bulunan taşınmaz (Bodrum Loft), 20 yıl kira süresi boyunca ve işletme k rının %95 i oranında bir kira bedeli ile Akfen Turizm'e kiraya verilmiştir.
- Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Akfen Karaköy tarafından satın alım süreci tamamlanmış olan ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup portföyünde yer alan fabrika binası 10 yıl süre ile kiraya verilmiştir.
- Fıratcan İnşaat bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy'deki S   tl  eřme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi (Terminal Kadıköy) kapsamında, 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 ve 2 parsellerde geliştirilmekte olan yeme-içme, kültürel tesis ve hizmet alanlarının işletilmesi amacıyla, Fıratcan İnşaat ve Akfen Turizm Akfen Turizm arasında 08 Ağustos 2024 tarihinde, başlangıç tarihi 1 Kasım 2024 olan, her yıl karşılıklı mutabakat ile uzatılacak iki ayrı kira sözleşmesi imzalanmıştır. 3478 ada 1 parselde dair yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 7 Milyon Avro+KDV, 3479 ada 1 ve 2 parselde dair yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 1 Milyon Avro+KDV olup toplam yıllık kira bedeli 8 Milyon Avro+KDV'dir. Akfen Turizm, ödeyeceği kira bedelinin yanı sıra sözleşmede bahsi geçen, Fıratcan İnşaat tarafından shell&core teslim edilecek alanları anahtar teslim, işletmeye hazır hale getirmek üzere gerekli tüm yatırımı ve organizasyonu tüm masraflar kendisine ait olmak üzere yapacaktır. Akfen Turizm tarafından ilk yıla ilişkin kira ödemesi vadeli olarak yapılacaktır. Kira sözleşmesinin başlangıç tarihi 1 Nisan 2025 olup ilk yıla ilişkin kira bedelinin %50'sinin ödeme tarihi 1 Ekim 2025 ve kalan bakiyenin ödenme tarihi ise 1 Nisan 2026 olarak belirlenmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	5.567.569	6.994.960
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	2.684.502	2.981.809
	8.252.071	9.976.769

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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 53.920 TL/yıl ve 41.828 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 yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Net iskonto oranı	%4,27	%4,27
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 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 53.920 TL tavan tutarı (30 Eylül 2024: 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 41.828 TL).

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:

	2025	2024
1 Ocak	2.981.809	3.579.304
Hizmet ve faiz maliyeti	975.183	885.801
Ödemeler	(791.166)	(577.062)
Parasal kazanç	(481.324)	(991.360)
30 Eylül	2.684.502	2.896.683

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	6.994.960	3.653.476
Cari yıldaki artış	144.622	4.081.283
Ödemeler	(147.708)	-
Parasal kazanç	(1.424.305)	(1.357.143)
30 Eylül	5.567.569	6.377.616

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	179.473.771	135.875.894
- Verilen sipariş avansları ⁽¹⁾	167.607.432	124.726.076
- Gelecek aylara ait giderler ⁽²⁾	11.085.361	10.909.071
- İş avansları	780.978	240.747
	179.473.771	135.875.894

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	73.219.467	83.531.146
- Gelecek yıllara ait giderler ⁽²⁾	63.470.181	83.531.146
- Verilen sipariş avansları	9.749.286	-
	73.219.467	83.531.146

⁽¹⁾ 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sipariş avanslarını önemli kısmı Terminal Kadıköy projesi inşaat işleri ve otellerin tadilat işleri ile ilgili verilen avanslardan oluşmaktadır.

⁽²⁾ 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin çoğunluğu Grup'un otel projeleri ile ilgili peşin ödenmiş giderler ile Grup'a ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Not 4)	-	157.212.437
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	506.689.664	408.449.203
- Villa satış gelirleri ^(*)	498.295.501	401.212.424
- Yurt gelirleri	5.747.523	4.948.122
- Diğer	2.646.640	2.288.657
	506.689.664	565.661.640

^(*) Grup'un Yalıkavak projesine ait satışlara ilişkin peşin tahsilatlardan oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
EO at Fountains	235.052.174	230.998.765
EA at Fountains	82.055.094	-
	317.107.268	230.998.765

Grup, 2 Ağustos 2024 tarihinde EO at Fountains'a 4.686.932 ABD Doları bedelle %43 oranında ortak olmuştur. AO at Fountains'ın yönetimi Grup ve şirketin diğer ortakları tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup EO at Fountains'ın getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu nedenle, EO at Fountains, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleşmektedir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla EO at Fountains'a ait varlık ve yükümlülük detayları aşağıdaki gibidir:

EO at Fountains	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Şirket varlıkları	407.145.008	393.678.534
Şirket yükümlülükleri	122.143.503	118.103.560
Net varlıklar (*)	285.001.505	275.574.974
Grup Payı	43%	43%
Grup payına düşen net varlık	122.550.647	118.497.239
Şerefiye (**)	112.501.526	112.501.526
Raporlama tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	235.052.173	230.998.765

(*) Şirket varlıklarının önemli bir kısmı, yaklaşık 6 (altı) dönümden oluşan ve 10300 block of C E Wilson Road, Saint Johns, St. Johns County, Florida 32259 civarında bulunan arsadan oluşmaktadır.

(**) Satın alım tarihindeki EO at Fountains'ın alınan %43 oranındaki pay değeri ile alım bedeli arasındaki fark "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar" altında "Şerefiye" olarak muhasebeleştirilmiştir.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen EO at Fountains'ın Grup'a düşen paylarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir (30 Eylül 2024: Yoktur):

EO at Fountains	2025
Açılış bakiyesi 1 Ocak	230.998.765
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(2.687.164)
Diğer kapsamlı gelirin ve Grup payına düşen kısmı	(7.369.281)
Diğer özkaynak hareketleri	14.109.853
Kapanış Bakiyesi 30 Eylül	235.052.173

Grup, 25 Nisan 2025 tarihinde EA at Fountains'a 1.936.837 ABD Doları bedelle %32,5 oranında ortak olmuştur. EA at Fountains'ın yönetimi Grup ve şirketin diğer ortakları tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup EA at Fountains'ın getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu nedenle, EA at Fountains, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleşmektedir (31 Aralık 2024: Yoktur). EA at Fountains, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda 82.055.095 TL satın alım bedeli ile muhasebeleşmiştir.

19. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

a) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	102.940.110	42.706.453
Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	886.105
Diğer	-	57.785
	102.940.110	43.650.343

b) Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	163.610.045	256.817.996
	163.610.045	256.817.996

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAKLAR

20.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30 Eylül 2025	(%)	31 Aralık 2024
Akfen Holding	45,27	1.765.386.014	45,27	1.765.386.014
Halka açık ⁽¹⁾	44,54	1.736.971.208	44,54	1.736.971.208
Hamdi Akın	10,18	397.150.364	10,18	397.150.364
Akfen Turizm	<0,013	492.391	<0,013	492.391
Akfen İnşaat	<0,001	23	<0,001	23
Toplam		3.900.000.000		3.900.000.000
Enflasyon düzeltmesi		10.971.069.753		10.971.069.753
Düzeltilmiş sermaye		14.871.069.753		14.871.069.753

⁽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'ser 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 artırılarak 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. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.590.703.214 TL tutarında sermaye arttırımı yapılmış olup, Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.890.703.214 TL'ye yükselmiştir. 4 Ocak 2024 tarihinde nominal 9.296.786 TL tutarındaki ödenmemiş sermayenin Şirket'e girişi sağlanmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 3.900.000.000 adet (31 Aralık 2024: 1 TL 3.900.000.000 adet) hisseden meydana gelmiş olup 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 3.900.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 3.900.000.000 TL). 2023 yılında uygulamaya geçen enflasyon muhasebesi ile birlikte 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 10.971.069.753 TL tutarında sermaye olumlu düzeltme farkları konsolide finansal tablolarda muhasebeleşmiştir (31 Aralık 2024: 10.971.069.753 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

20.1. 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 31 Aralık 2023 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 Eylül 2025 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 Eylül 2025 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:

	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
30 Eylül 2025			
Sermaye düzeltme farkları	11.346.909.821	10.971.069.753	(375.840.068)
Paylara ilişkin primler	1.332.347.904	2.038.638.743	706.290.839
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	73.258.028	77.057.537	3.799.509

21.2. Yabancı para çevrim farkları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

20.3. Pay İhraç Primleri

Şirket, geçmiş yıllarda yönetim kurulu kararıyla belirlenen ve genel kurul tarafından onaylanan geri alım programları kapsamında pay geri alım işlemleri gerçekleştirmiştir. Grup tarafından gerçekleştirilen pay geri alım ve satış işlemleri ile geçmiş yıllarda gerçekleştirilen sermaye artırımları sonucunda oluşan pay ihraç primleri, pay ihraç primi hesabında muhasebeleştirilmiştir. Geçmiş dönemdeki işlemler haricinde 2024 yılında gerçekleştirilen sermaye artışı sonucunda oluşan 8.737.408 TL tutarındaki ihraç primi de ilgili dönemde kaydedilmiş olup 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 2.038.638.744 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2024: 2.038.638.744 TL).

20.4 Yasal yedekler

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 20.328 TL'dir (31 Aralık 2024: 20.328 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 ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

20.5 Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

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

Şirket Yönetim Kurulu, 25 Mart 2025 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketlerini gözeterek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla pay geri alımı yapılabilmesine karar vermiştir. Karara göre söz konusu geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılacak azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 85.000.000 TL'dir (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %5'i). Söz konusu hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 28 Mart 2025 tarihinden başlayarak 77.037.210 TL karşılığı 31.204.495 adet nominal hisse geri alımı gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2024: Yoktur).

20.6 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100'dür (31 Aralık 2024: %100). Bunun sonucunda 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla toplam satın alma bedelleri 480.840.376 TL ve alınan hisse değeri 183.105.207 TL arasındaki fark olan 297.735.169 TL diğer özkaynak payları hesabında muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla söz konusu tutar 28 Mart 2025 tarihinde Akfen Karaköy'ün Akfen GYO ile birleşmesi sonucu geçmiş yıllar karlarına sınıflanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Otel kira gelirleri	1.062.602.077	444.304.438	1.082.887.648	453.795.021
Yurt kira gelirleri	104.332.710	33.885.570	87.469.887	28.159.289
Diğer	-	-	76.003	19.363
Toplam hasılat	1.166.934.787	478.190.008	1.170.433.538	481.973.673
Sigorta giderleri	(19.386.536)	(6.224.062)	(21.763.464)	(7.333.539)
Vergi, resim ve harç giderleri	(16.634.067)	(5.366.229)	(19.203.607)	(6.495.841)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(18.584.753)	(16.161.781)	(2.020.172)	(443.111)
Personel giderleri	(4.949.655)	(4.949.655)	-	-
Amortisman giderleri	-	-	(32.357)	-
Diğer	(5.763.917)	(4.482.209)	(1.266.060)	(153.835)
Toplam satışların maliyeti	(65.318.928)	(37.183.936)	(44.285.660)	(14.426.326)

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Reklam giderleri	49.176.781	-	948.239	290.544
Personel giderleri	47.698.207	13.337.768	43.387.869	12.079.480
Danışmanlık giderleri	15.610.260	2.326.277	15.589.470	3.064.580
Operasyonel kiralama giderleri	3.414.708	1.083.250	2.804.433	1.018.825
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	3.016.452	1.057.910	3.920.793	1.043.250
Seyahat ve temsil giderleri	2.346.264	498.296	2.582.249	1.189.161
Vergi, resim ve harç giderleri	843.099	61.661	2.517.213	35.475
Amortisman giderleri	627.811	201.177	673.816	222.646
Bağış ve yardımlar	349.779	124.812	8.383	-
İtfa payı giderleri	9.682	2.922	82.495	20.746
Diğer	8.994.341	2.720.607	2.559.745	260.727
Toplam	132.087.384	21.414.680	75.074.705	19.225.434

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Maaşlar ve ücretler	38.979.395	10.275.255	31.926.334	9.243.112
SSK işveren payı	5.306.959	1.503.774	5.163.898	1.276.554
Diğer (*)	3.411.853	1.558.739	6.297.637	1.559.814
Toplam	47.698.207	13.337.768	43.387.869	12.079.480

(*) Kıdem, izin yükü giderleri ve personel ile ilgili diğer giderlerden oluşmaktadır.

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kur farkı geliri	2.914.815	-	6.497.863	4.678.975
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net (Not 9)	-	-	801.665.508	(44.386.841)
Diğer	310.103	-	423.575	-
Toplam	3.224.918	-	808.586.946	(39.707.866)

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kur farkı giderleri	954.946	954.946	752.566	717.680
Diğer	14.514.595	2.339.110	3.333.654	284.956
Toplam	15.469.541	3.294.056	4.086.220	1.002.636

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları (Not 5)	14.980.115	4.445.695	13.007.952	-
Toplam	14.980.115	4.445.695	13.007.952	-

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (*)	-	-	30.134.840	-
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (Not 5)	-	-	6.364.322	55.370
Toplam	-	-	36.499.162	55.370

(*) 17 Ocak 2024 tarihinde Akfen GT şirketinin satışı gerçekleşmiş olup satış tarihi itibarıyla Akfen GT'nin değeri ile satış fiyatı arasındaki fark olan 30.134.840 TL, Grup'un 30 Eylül 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.

25. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Faiz gelirleri (*)	109.485.153	24.792.175	636.354.889	21.862.312
Kur farkı geliri	-	-	8.206.933	-
Toplam	109.485.153	24.792.175	644.561.822	21.862.312

(*) Grup'un 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde faiz gelirleri, 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karaköy'e ait kredilerin, 481.936.062 TL tutarındaki itfa edilmiş maliyet düzeltmelerinin iptal edilmesinden kaynaklanan gelirleri de içermektedir (30 Eylül 2025: Yoktur).

26. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kur farkı gideri	401.185.067	35.708.088	323.828.546	175.535.280
Faiz giderleri	249.913.344	81.904.020	354.247.221	106.133.913
Diğer	754.391	345.505	11.113.652	1.735.642
Toplam	651.852.802	117.957.613	689.189.419	283.404.835

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. 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. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu sebeple 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ait certelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2024: %30, 30 Eylül 2024: Kurumlar vergisinden muaftır).

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Vergi mevzuatı sebebiyle Akfen GYO'ya ait 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olan %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 ve 2025 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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.

12 Temmuz 2024 tarihli "Rusya Federasyonu Vergi Kanunu'nun Birinci ve İkinci Kısımlarında Değişiklikler, Rusya Federasyonu'nun Bazı Yasama Eylemleri ve Rusya Federasyonu'nun Yasama Eylemlerinin Bazı Hükümlerinin Geçersiz Olarak Tanınması Hakkında" 176-FZ sayılı Federal Yasa gereği, 1 Ocak 2025'ten itibaren Rusya'da kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e çıkartılmış olup Rusya'da yer alan şirketlerin ertelenmiş vergi hesaplamaları 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla %25 üzerinden yapılmıştır (31 Aralık 2024:%25)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait vergi giderinin bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Dönem vergi gideri	(16.502.665)	(7.380.207)	(7.679.973)	(3.964.476)
Ertelenmiş vergi gideri	(68.096.052)	(214.692.456)	(381.458.110)	(60.533.865)
Toplam	(84.598.717)	(222.072.663)	(389.138.083)	(64.498.341)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(3.594.458.854)	(1.900.208.437)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(68.096.052)	(381.458.110)
Yabancı para çevrim etkisi	(9.590.385)	48.942.204
Şirket birleşme etkisi (*)	(165.761.318)	-
30 Eylül tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(3.837.906.609)	(2.232.724.343)

(*) Akfen Karaköy'da ertelenmiş vergi hesaplaması birleşme tarihine kadar Akfen Karaköy'ün tabi olduğu kurumlar vergisi oranı olan %25 üzerinden yapılmış olup birleşme sonucu, Akfen Karaköy'den devralınan ertelenmiş vergi yükümlülükleri Akfen GYO'ya ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30 oranı üzerinden tekrar hesaplanmıştır.

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi Yükümlülükleri		Net	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(4.363.785.959)	(4.112.131.274)	(4.363.785.959)	(4.112.131.274)
Yasal mali tablolarda henüz muhasebeleşmeyen VUK enflasyon düzeltmesi ile ilgili cari dönem zararları	(61.882.671)	-	-	-	(61.882.671)	-
Birikmiş zararlar	524.332.216	489.083.039	-	-	524.332.216	489.083.039
Diğer	63.429.805	28.589.381	-	-	63.429.805	28.589.381
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	525.879.350	517.672.420	(4.363.785.959)	(4.112.131.274)	(3.837.906.609)	(3.594.458.854)
Netleştirme	(470.338.540)	(468.751.110)	470.338.540	468.751.110	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	55.540.810	48.921.310	(3.893.447.419)	(3.643.380.164)	(3.837.906.609)	(3.594.458.854)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
2025	-	85.206
2026	809.263	12.786.172
2028	62.202.842	78.020.768
2029	72.885.334	91.469.163
2030	2.284.317	-
Vadesiz (*)	1.959.147.109	1.773.970.846
Toplam	2.097.328.865	1.956.332.155

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un gelecekteki karlarından kullanılabilir 2.097.328.865 TL (31 Aralık 2024: 1.956.332.155 TL) mali zararı bulunmakta olup 524.332.216 TL ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2024: 489.083.039 TL). 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan 117.440.967 TL tutarında mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 151.218.740 TL).

28. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının/(zararının), Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Tedavüldeki hisse senedi adedi				
1 Ocak	3.900.000.000	3.900.000.000	3.890.703.214	3.900.000.000
Sermaye arttırımı	-	-	9.296.786	-
Dönem sonu	3.900.000.000	3.900.000.000	3.900.000.000	3.900.000.000
Geri alınmış paylar (nominal adet)	(31.204.495)	(14.054.772)	-	-
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı (*)	3.889.893.524	3.889.893.524	3.899.864.281	3.900.000.000
Dönem karı	1.403.466.454	308.613.817	1.804.975.369	164.549.940
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,36	0,08	0,46	0,04
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,36	0,08	0,46	0,04

(*) Geri alınmış paylar ve sermaye artırım tutarları dikkate alınarak hesaplanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

29. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	1.062.730.826	648.504.019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.030.553.894	7.578.645.142
Peşin ödenmiş giderler	58.848.004	23.972.656
Ertelenmiş gelirler	(50.316.880)	(8.020.293)
Verilen depozito ve teminatlar	132.564	1.860.428
Stoklar	351.179.228	320.859.480
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	61.421	141.070
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(726.698.562)	(568.198.839)
Ödenmiş sermaye	(991.753.925)	(1.864.187.771)
Geçmiş yıl karları ve diğer özkaynak kalemleri	(4.609.274.918)	(4.836.567.854)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	589.953	(236.258.534)
Hasılat	(68.094.871)	(91.057.028)
Satışların maliyeti	2.893.441	2.879.462
Genel yönetim giderleri	13.590.157	6.987.135
Esas faaliyet diğer gelir ve giderler, net	1.370.818	(642.936)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler, net	(1.615.401)	(134.486.732)
Finansman gelir ve giderleri, net	52.445.809	(19.938.435)
Toplam	1.063.320.779	412.245.485

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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 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 Eylül 2025	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	1.378.059.975	-	1.378.059.975	1.378.059.975	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	285.094.948	-	285.094.948	285.094.948	7
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	413.814.205	-	413.814.205	413.814.205	7
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.009.228	-	3.009.228	3.009.228	8

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar	-	4.287.714.484	4.287.714.484	4.287.714.484	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	198.528.161	198.528.161	198.528.161	4
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	51.966.914	51.966.914	51.966.914	7
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	78.986.093	78.986.093	78.986.093	8

31 Aralık 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	2.142.921.109	-	2.142.921.109	2.142.921.109	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	75.715.416	-	75.715.416	75.715.416	7
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	377.320.702	-	377.320.702	377.320.702	7
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.094.329	-	3.094.329	3.094.329	8

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar	-	4.536.168.639	4.536.168.639	4.536.168.639	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	338.823.733	338.823.733	338.823.733	4
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	57.766.217	57.766.217	57.766.217	7
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	61.035.253	61.035.253	61.035.253	8

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 9). 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve 30 Kasım 2024 tarihli ekspertiz raporu değerlerinin 30 Eylül 2025 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerleri değerleri ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamalar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 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 Eylül 2025	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	30.586.876.363
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	2.667.907.069	-

31 Aralık 2024	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	25.063.456.594
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Proje)	-	-	4.673.870.188
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	2.647.122.465	-

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 Eylül 2025	31 Aralık 2024	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2024
Otel				* Oda ücreti (günlük) – Avro	79
Seviye 3	23.841.970.706	23.205.507.219	İndirgenmiş nakit akış	* Villa ücreti (günlük) – Avro	965
				* Doluluk oranı (*)	76%
Yurt					
Seviye 3	1.534.592.269	1.531.457.638	İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232
Ofis					
Seviye 3	193.889.396	168.143.154	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2	4.637
				* Doluluk oranı	%97
Terminal					
Kadıköy Projesi					
Seviye 3	4.858.075.708	4.673.870.188	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2	14.559
				* Doluluk oranı (**)	%92
Fabrika Binası					
Seviye 3	158.348.284	158.348.583	İndirgenmiş nakit akış		
Arsa					
Seviye 2	2.667.907.069	2.647.122.465	Emsal	-	-
			Karşılaştırma	-	-

(*) Bodrum Loft hariç verilerdir. 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporunda 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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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 kiralara 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:

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2024	Duyarlılık analizi		
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(928.930.831)	1.004.243.013
Oda ücreti	1 Avro	220.321.620	(217.048.442)
Doluluk oranı	%1	279.007.376	(275.273.418)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(3.113.721)	3.182.377
Doluluk oranı	%1	2.207.815	(2.220.669)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(45.371.994)	47.607.833
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(142.381.218)	158.969.322
Oda Ücreti	%10	233.155.005	(211.498.315)
Doluluk oranı	%1	24.421.374	(23.960.594)
Terminal Kadıköy projesi			
İskonto oranı	%0,5	(188.044.039)	199.897.134
Birim ünite kira değeri	%10	231.417.589	(231.417.589)
Doluluk oranı	%1	24.189.097	(24.182.824)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin 30 Eylül 2025 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerleri ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamalar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 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, önlemler 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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 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 3).

(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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 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 öngörülemez olan 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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 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/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

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

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/toplam kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	9.025.584.806	9.212.812.415
Hazır değerler	(1.378.059.975)	(2.142.921.109)
Net yükümlülük	7.647.524.831	7.069.891.306
Özkaynaklar	30.235.868.083	29.306.282.084
Toplam kaynak	37.883.392.914	36.376.173.390
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%20	%19

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2025		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)		285.094.948	413.814.205	-	3.009.228	1.203.714.173	174.126.717
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	285.094.948	413.814.205	-	3.009.228	1.203.714.173	174.126.717
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 değerın teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	732.153	-	-	49.729	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(732.153)	-	-	(49.729)	-
	- Net değerın teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 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)	75.715.416	377.320.702	-	3.094.329	244.020.129	1.898.713.573
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	75.715.416	377.320.702	-	3.094.329	244.020.129	1.898.713.573
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)	-	664.545	-	-	101.853	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(664.545)	-	-	(101.853)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar (**)	-	-	-	-	-	-

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup’un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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 Eylül 2025:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	4.287.714.484	8.530.091.692	471.077.963	589.278.515	3.940.187.539	3.529.547.675
Ticari borçlar	250.495.075	250.495.075	250.495.075	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	78.986.093	78.986.093	78.986.093	-	-	-

31 Aralık 2024:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	4.536.168.639	8.925.103.533	428.180.312	651.055.709	4.143.885.396	3.701.982.116
Ticari borçlar	396.589.950	396.589.950	396.589.950	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	61.035.253	61.035.253	61.035.253	-	-	-

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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 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 Eylül 2025		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	149.541.100	148.000	331.994	-	254.294.984
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.300.987.905	11.755	20.987.718	247	554.333.935
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	2.996.092	-	-	-	5.989.098
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	1.453.525.097	159.755	21.319.712	247	814.618.017
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)	1.453.525.097	159.755	21.319.712	247	814.618.017
10	Ticari borçlar	33.211.813	497.244	247.947	5.224	267.153
11	Finansal yükümlülükler	636.447.070	1.764.002	10.042.476	-	145.190.300
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	33.901.929	-	-	-	67.768.939
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	703.560.812	2.261.246	10.290.423	5.224	213.226.392
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	3.477.406.371	24.046.340	33.455.701	-	1.686.287.285
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	3.477.406.371	24.046.340	33.455.701	-	1.686.287.285
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	4.180.967.183	26.307.586	43.746.124	5.224	1.899.513.677
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)	(2.727.442.086)	(26.147.831)	(22.426.412)	(4.977)	(1.084.895.660)
	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu					
21	(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(2.696.536.249)	(26.147.831)	(22.426.412)	(4.977)	(1.023.115.819)
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 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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)

		Orijinal para birimine göre tutarlar				
31 Aralık 2024		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) (*)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	97.340.600	160.000	239.872	-	182.577.448
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	2.056.066.239	351.466	40.757.705	45	374.512.669
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	2.523.926	-	-	-	5.817.784
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	2.155.930.765	511.466	40.997.577	45	562.907.901
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)	2.155.930.765	511.466	40.997.577	45	562.907.901
10	Ticari borçlar	27.767.119	87.555	517.259	-	19.375
11	Finansal yükümlülükler	664.312.962	1.777.910	11.078.933	-	170.757.693
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	19.944.526	-	-	-	45.973.215
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	712.024.607	1.865.465	11.596.192	-	216.750.283
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	3.635.380.098	24.149.046	38.547.733	-	1.810.410.137
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	3.635.380.098	24.149.046	38.547.733	-	1.810.410.137
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	4.347.404.705	26.014.511	50.143.925	-	2.027.160.420
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)	(2.191.473.940)	(25.503.045)	(9.146.348)	45	(1.464.252.519)
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(2.174.053.340)	(25.503.045)	(9.146.348)	45	(1.424.097.088)
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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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 Eylül 2025:	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	(217.456.120)	217.456.120	(217.456.120)	217.456.120
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(217.456.120)	217.456.120	(217.456.120)	217.456.120
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(219.431.081)	219.431.081	(219.431.081)	219.431.081
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(219.431.081)	219.431.081	(219.431.081)	219.431.081
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	(55.445)	55.445	(108.545.467)	108.545.467
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	(55.445)	55.445	(108.545.467)	108.545.467
TOPLAM (3+6+9)	(436.942.646)	436.942.646	(545.432.668)	545.432.668

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 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	(226.126.217)	226.126.217	(226.126.217)	226.126.217
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(226.126.217)	226.126.217	(226.126.217)	226.126.217
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(85.121.936)	85.121.936	(85.121.936)	85.121.936
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(85.121.936)	85.121.936	(85.121.936)	85.121.936
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	499	(499)	(127.046.622)	127.046.622
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	499	(499)	(127.046.622)	127.046.622
TOPLAM (3+6+9)	(311.247.654)	311.247.654	(438.294.775)	438.294.775

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2025 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	1.170.606.319	178.111.175
Finansal yükümlülükler	2.010.835.349	2.084.674.609
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	174.126.717	1.898.713.573
Finansal yükümlülükler	2.126.013.705	2.291.067.669

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

Grup'un konsolide finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağılı 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un euribor faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
30 Eylül 2025	(0,01%) 0,01%	197.009 (197.016)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2024	(0,01%) 0,01%	133.715 (133.685)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

32. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun 25 Mart 2025 tarihli toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19 Mart 2025 tarih ve 2025/16 sayılı Bülteni'nde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin Kurul Karar Organı'nın i-SPK.22.9 (19 Mart 2025 tarih ve 16/531 s.k.) sayılı İlke Kararı, Kurul'un 23 Mart 2025 tarih ve 2025/18 sayılı Bülteni'nde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin 23 Mart 2025 tarih ve 18/574 sayılı Kararı ve II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği hükümleri kapsamında, yatırımcılarımızın hak ve menfaatlerinin korunması ve Şirketimiz pay piyasasında sağlıklı fiyat oluşumuna katkı sağlanması amacı ile pay geri alımı yapılmasına, Bu kapsamda;

- Pay geri alım programının azami 1 yıl süreyle geçerli olacak şekilde belirlenmesine,
- Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 85.000.000 adet olarak belirlenmesine,
- Pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 200.000 TL olarak belirlenmesine,
- Pay geri alım programı kapsamında geri alınan payların, geri alındığı tarihten itibaren 6 ay süre ile satışa konu edilmemesine,
- İşbu karar kapsamında, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve pay geri alımına ilişkin kararın yapılacak ilk Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulması da dahil gerekli tüm işlemlerin ifasına, karar verilmiştir.

Bahsi geçen geri alım programı kapsamında 27 Ekim 2025 tarihine kadar toplam 39.921.784 adet pay geri alınmış olup, 39.921.784 adet payın sermayeye oranı %1,0236'dır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2025 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.094.668.898	1.956.278.629
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	24.556.317.114	18.553.892.576
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	5.437.303.604	5.839.213.589
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (*)	III-48.1. Md. 23 / (f)	728.021.680	698.888.439
	Diğer varlıklar		576.282.895	1.547.425.051
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	32.392.594.191	28.595.698.284
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	2.126.013.705	2.291.067.669
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	125.146.269	66.722.050
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	27.031.833.204	24.036.032.508
	Diğer kaynaklar		3.109.601.013	2.201.876.057
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	32.392.594.191	28.595.698.284

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	920.443.747	57.474.676
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)	18.243.734	18.243.734
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	386.348.592	369.631.577
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)	915.711.004	51.916.152

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2025 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)	%75,81	%64,88	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%20,17	%27,26	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0,00	%0,00	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,06	%0,06	<%20
6 İşletmecii Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%9,76	%11,35	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2,84	%0,20	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (**)	III-48.1. Md. 22 / (l)	%2,83	%0,18	<%10

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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.

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari olmayan alacakların tamamı Şirket’in %100 bağlı ortaklıklarından olan alacaklardan oluşmaktadır (Not 4).