

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2024  
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR  
İLE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. BDS'ler kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil)* ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



### Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Dipnot 2.4'e bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi</b>	
<p>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 25.948.168.222 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Grup'un toplam varlıklarının %84'ünü oluşturmaktadır.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri otel, yurt, ofis, fabrika binası ve arsalandan oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 1.389.344.705 TL tutarında değer artışı dönem içinde konsolide finansal tablolara alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle "Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi" kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir.</li><li>- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme çalışmalarını gerçekleştiren bağımsız değerlendirme şirketinin uzmanlarının tarafsızlığının, yeterliliğinin ve yetkinliklerinin değerlendirilmesi,</li><li>- Değerleme raporlarında tespit edilen gayrimenkul değerlerine ilişkin kullanılan değerlendirme yöntemleri ile gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, varsayımların (iskonto oranı, doluluk oranı) tutarlılığı ve uygunluğunun gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi uzmanlarımızdan yardım alınmak suretiyle kontrol edilmesi,</li><li>- Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi</li></ul>

### *Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Grup finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşü dayanak teşkil edecek şekilde, grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla grup denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 6 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve konsolide finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



H.Nesrin Tuncer, SMMM

Sorumlu Denetçi

6 Mart 2025

İstanbul, Türkiye

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-82
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-27
NOT 3 BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI/SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI .....	28-31
NOT 4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA .....	32-33
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	34-35
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	36
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR .....	36-40
NOT 8 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	40
NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	40-41
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	41-43
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	43
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	44
NOT 13 STOKLAR .....	44
NOT 14 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI .....	44
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	44
NOT 16 TAAHHÜTLER .....	45-49
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR .....	50
NOT 18 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	51
NOT 19 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEREN YATIRIMLAR .....	52-53
NOT 20 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR .....	53
NOT 21 ÖZKAYNAKLAR .....	54-56
NOT 22 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	57
NOT 23 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	57-58
NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER .....	58
NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER .....	59
NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ .....	59
NOT 27 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	60
NOT 28 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	60-62
NOT 29 HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....	63
NOT 30 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLAR)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	63
NOT 31 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	64-67
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	68-79
NOT 33 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER .....	79
NOT 34 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	80
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	81-82

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	6	1.708.465.400	3.140.765.388
Ticari alacaklar		361.187.601	347.015.178
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,8	60.364.877	16.480.676
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	300.822.724	330.534.502
Diğer alacaklar		241.675	118.060
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	241.675	118.060
Stoklar	13	2.050.012.043	-
Peşin ödenmiş giderler		108.328.423	293.358.720
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	18	108.328.423	293.358.720
Diğer dönen varlıklar	20	34.800.675	1.441.462
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>4.263.035.817</b>	<b>3.782.698.808</b>
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	3	-	3.863.289.261
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>4.263.035.817</b>	<b>7.645.988.069</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Diğer alacaklar		2.225.310	1.793.675
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	2.225.310	1.793.675
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	25.948.168.222	24.608.513.698
Stoklar	13	-	1.273.161.210
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	19	184.166.088	-
Maddi duran varlıklar	11	1.445.826	1.903.866
Maddi olmayan duran varlıklar	12	344.329	370.118
Peşin ödenmiş giderler	18	66.596.046	65.097.919
Ertelenmiş vergi varlığı	28	39.003.006	37.764.011
Diğer duran varlıklar	20	204.750.730	121.807.592
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>26.446.699.557</b>	<b>26.110.412.089</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>30.709.735.374</b>	<b>33.756.400.158</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		603.071.593	912.868.539
- Banka kredileri	7	528.372.907	785.732.692
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	74.698.686	127.135.847
Ticari borçlar		316.185.326	84.882.640
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,8	270.130.628	59.227.758
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	46.054.698	25.654.882
Diğer borçlar		48.660.971	1.222.770.222
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,9	-	1.144.822.888
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	48.660.971	77.947.334
Ertelenmiş gelirler		450.979.430	6.420.055
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	5,18	125.339.196	-
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	18	325.640.234	6.420.055
Kısa vadeli karşılıklar		5.576.802	2.912.770
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	5.576.802	2.912.770
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.424.474.122</b>	<b>2.229.854.226</b>
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	3	-	829.409.148
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.424.474.122</b>	<b>3.059.263.374</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar		3.013.434.462	6.296.842.396
- Banka kredileri	7	2.876.799.370	6.095.143.911
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	136.635.092	201.698.485
Ertelenmiş gelirler	18	-	57.495.273
Uzun vadeli karşılıklar		2.377.277	2.853.636
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	2.377.277	2.853.636
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	28	2.904.721.467	1.552.724.292
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>5.920.533.206</b>	<b>7.909.915.597</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>23.364.728.046</b>	<b>22.787.221.187</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>23.185.765.347</b>	<b>22.607.865.747</b>
Ödenmiş sermaye	21	3.900.000.000	3.890.703.214
Sermaye düzeltme farkları	21	7.956.109.878	7.952.827.311
Paylara ilişkin primler	21	1.625.325.236	1.618.359.249
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(1.590.122.441)	(939.422.381)
- Yabancı para çevrim farkları		(1.590.122.441)	(939.422.381)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		16.207	16.207
- Yasal yedekler	21	16.207	16.207
Diğer özkaynak payları	21	(237.372.357)	(237.372.357)
Geçmiş yıllar karları		10.086.790.494	9.273.966.828
Net dönem karı		1.445.018.330	1.048.787.676
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>178.962.699</b>	<b>179.355.440</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>30.709.735.374</b>	<b>33.756.400.158</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

### KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2023</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	22	1.216.284.193	1.580.810.406
Satışların maliyeti (-)	22	(47.874.880)	(54.411.254)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>1.168.409.313</b>	<b>1.526.399.152</b>
Genel yönetim giderleri (-)	23	(88.110.649)	(113.531.204)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	1.395.020.160	716.556.095
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(3.049.059)	(17.612.489)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>2.472.269.765</b>	<b>2.111.811.554</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (zararlarından)/karlarından paylar	19	(1.686.674)	73.984.622
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	13.484.239	84.678.445
Yatırım faaliyetlerinden giderler	25	(29.326.332)	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>2.454.740.998</b>	<b>2.270.474.621</b>
Finansman gelirleri	26	510.452.609	179.974.657
Finansman giderleri (-)	27	(657.768.777)	(4.731.011.869)
Parasal kazanç	30	318.218.642	3.137.761.842
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>2.625.643.472</b>	<b>857.199.251</b>
Vergi (gideri)/geliri		(1.175.394.653)	198.443.580
- <i>Dönem vergi gideri</i>	28	(8.333.939)	(6.860.254)
- <i>Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri</i>	28	(1.167.060.714)	205.303.834
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>1.450.248.819</b>	<b>1.055.642.831</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		5.230.489	6.855.155
Ana ortaklık payları		1.445.018.330	1.048.787.676
<b>Net dönem karı</b>		<b>1.450.248.819</b>	<b>1.055.642.831</b>
Hisse başına kazanç (Tam TL)	29	0,37	0,72
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	29	0,37	0,72
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>1.450.248.819</b>	<b>1.055.642.831</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER KISMI</b>		<b>(656.323.290)</b>	<b>(485.436.316)</b>
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>		<b>(656.323.290)</b>	<b>(485.436.316)</b>
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gider		(656.323.290)	(485.436.316)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>793.925.529</b>	<b>570.206.515</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(392.741)	12.327.259
Ana ortaklık payları		794.318.270	557.879.256

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler										
	Birikmiş karlar										
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	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
<b>1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>6.803.105.053</b>	<b>1.575.179.554</b>	<b>(448.513.961)</b>	<b>16.207</b>	<b>-</b>	<b>7.349.657.075</b>	<b>1.924.309.753</b>	<b>18.503.753.681</b>	<b>313.010.648</b>	<b>18.816.764.329</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.924.309.753	(1.924.309.753)	-	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	(490.908.420)	-	-	-	1.048.787.676	557.879.256	12.327.259	570.206.515
Sermaye artırımını (Not 21)	2.590.703.214	1.149.722.258	(7.802.420)	-	-	-	-	-	3.732.623.052	-	3.732.623.052
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (Not 21)	-	-	50.982.115	-	-	-	-	-	50.982.115	-	50.982.115
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler (Not 21)	-	-	-	-	-	(237.372.357)	-	-	(237.372.357)	(145.982.467)	(383.354.824)
<b>31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>3.890.703.214</b>	<b>7.952.827.311</b>	<b>1.618.359.249</b>	<b>(939.422.381)</b>	<b>16.207</b>	<b>(237.372.357)</b>	<b>9.273.966.828</b>	<b>1.048.787.676</b>	<b>22.607.865.747</b>	<b>179.355.440</b>	<b>22.787.221.187</b>
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>3.890.703.214</b>	<b>7.952.827.311</b>	<b>1.618.359.249</b>	<b>(939.422.381)</b>	<b>16.207</b>	<b>(237.372.357)</b>	<b>9.273.966.828</b>	<b>1.048.787.676</b>	<b>22.607.865.747</b>	<b>179.355.440</b>	<b>22.787.221.187</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.048.787.676	(1.048.787.676)	-	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	(650.700.060)	-	-	-	1.445.018.330	794.318.270	(392.741)	793.925.529
Sermaye artırımını (Not 21)	9.296.786	3.282.567	6.965.987	-	-	-	-	-	19.545.340	-	19.545.340
Geçmiş yıllara ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 28)	-	-	-	-	-	-	(235.964.010)	-	(235.964.010)	-	(235.964.010)
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>3.900.000.000</b>	<b>7.956.109.878</b>	<b>1.625.325.236</b>	<b>(1.590.122.441)</b>	<b>16.207</b>	<b>(237.372.357)</b>	<b>10.086.790.494</b>	<b>1.445.018.330</b>	<b>23.185.765.347</b>	<b>178.962.699</b>	<b>23.364.728.046</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2023</b>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>1.450.248.819</b>	<b>1.055.642.831</b>
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22,23	807.973	8.156.856
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		-	530.159
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.808.687	3.450.195
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	17	4.808.687	3.450.195
Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler	3,25	24.252.312	-
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler	3,25	-	(77.459.363)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	26,27	(139.880.924)	1.109.093.854
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		292.098.438	2.902.738.358
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(1.389.344.705)	(219.266.599)
- <i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler</i>	24	(1.389.344.705)	(714.023.576)
- <i>Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler</i>	26,27	-	494.756.977
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları/(karları) ile ilgili düzeltmeler	19	1.686.674	(73.984.622)
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	28	1.175.394.653	(198.443.580)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	25	(8.410.219)	(7.219.082)
Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler		(552.786.107)	(3.107.526.195)
		<b>858.875.601</b>	<b>1.395.712.812</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(138.699.626)	(210.864.058)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		(625.960)	213.213.064
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	13	(776.850.833)	(297.804.922)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		295.442.582	71.346.878
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(531.982.137)	211.940.888
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış ile ilgili düzeltmeler		(81.519.323)	(93.396.389)
<b>Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen nakit akışları</b>		<b>(375.359.696)</b>	<b>1.290.148.273</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	(442.908)	(1.419.133)
Vergi ödemeleri		(11.719.179)	(7.535.322)
<b>Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları</b>		<b>(387.521.783)</b>	<b>1.281.193.818</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11,12	(324.144)	(1.298.070)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(888.080.856)	(504.063.175)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	3	3.014.469.257	-
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	19	(182.489.953)	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	3	-	(538.964.881)
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları	3	-	(33.126.389)
Diğer nakit girişleri	25	8.410.219	7.219.082
<b>Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları</b>		<b>1.951.984.523</b>	<b>(1.070.233.433)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Sermaye avanslarından nakit girişleri	21	19.545.340	3.164.749.715
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	2.179.165.685	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(4.019.199.361)	(455.029.237)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(101.339.764)	(60.606.568)
Türev araçlardan nakit girişleri (*)		-	358.774.764
Alınan faiz		124.723.728	32.805.040
Ödenen faiz	7	(453.429.347)	(480.725.274)
Diğer nakit girişleri		-	45.697.695
İşletmenin kendi paylarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri	21	-	262.087.665
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	21	-	(211.105.550)
<b>Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları</b>		<b>(2.250.533.719)</b>	<b>2.656.648.250</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış</b>		<b>(686.070.979)</b>	<b>2.867.608.635</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		219.038.624	105.198.696
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış</b>		<b>(467.032.355)</b>	<b>2.972.807.331</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	3.141.074.165	277.258.172
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(965.495.207)	(108.991.338)
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	6	<b>1.708.546.603</b>	<b>3.141.074.165</b>

(\*) Grup'un ilgili dönemde sahip olduğu faiz oranı takas işlemi kaynaklı türev araçlarının satışından yaptığı tahsilattır.

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. 18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Şirket'in Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99'dan %91,47'ye çıkmıştır. 16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'luk kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 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 ve 2023 tarihleri 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 başvurulumuş olup süreç raporlama tarihi itibarıyla devam etmektedir.

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 İşine ilişkin sözleşmenin ("Bulvar Loft Sözleşmesi") Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan Akfen İnşaat Turizm Ticaret A.Ş ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na ("Adi Ortaklık") (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası'nın onayına sunulmuş ve İller Bankası tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Adi Ortaklık'ın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır. 6 blok, 822 bağımsız bölüm ve sosyal tesislerden oluşan Bulvar Loft projesine ait tüm satışlar raporlama tarihi itibarıyla tamamlanmış olup Adi Ortaklık 30 Kasım 2023 tarihinde tasfiye edilmiştir.

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. ("Gökliman")'nin %100 hissesini Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetim A. Ş. 1. Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan ("Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu") 785.966.822 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevkii'nde toplam 83.624,59 m<sup>2</sup>'lik arsa mevcuttur.

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

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

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 taşınmazı sahip olan EOA FOUNTAINS, LLC'nin %70'ine sahiptir) unvanlı şirkete 4.686.932 ABD Doları bedelle %43 oranında ortak olunmuştur.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 44 (31 Aralık 2023: 43)'tür.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Şirket'in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, Volgastroykom ve Severny 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.

1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış "Geçmiş Yıl Karları" tutarı 2.464.970.287 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 3.089.426.730 TL olup, bu tutarın 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2023 tarihli "Geçmiş Yıl Karları" tutarı 9.273.966.825 TL'dir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### b Ölçüm esasları (Devamı)

#### 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, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türk Lirası’nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29’a göre düzeltilir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanır.

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme kat sayısı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897

KGK’nın “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi” uyarınca, işletmelerin 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal tabloları için karşılaştırmalı finansal tablonun açılış tutarları olan 1 Ocak 2022 tarihli finansal tablolar, açılış finansal durum tablosu olarak kabul edilmektedir.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### b Ölçüm esasları (Devamı)

#### Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteği değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlara dayanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği ayların raporlama tarihine göre aylık düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda “parasal kazanç/(kayıp)” olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı dönemlere ait tüm tutarlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 31 Aralık 2024 tarihine kadar endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

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

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 6 Mart 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
Akfen Karaköy	TL
Adi Ortaklık	TL
Fıratcan Turizm	TL
Gökliman	TL
Akfen Bafra	TL
Akfen Kuzey	TL
Akfen GT (*)	TL
Akfen Güney (**)	TL
Samstryokom, Yaroslavlinvest, KaliningradInvest	Ruble
Volgastroykom	Ruble
Severnyi	Ruble
EO at Fountains (***)	ABD Doları

(\*) 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.

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

(\*\*\*) 2 Ağustos 2024 tarihinde şirketin %43’ü 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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 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.

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

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

(\*) 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 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 gerçekleştirilmemiş 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.

##### İş Ortaklıkları

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### İş Ortaklıkları (Devamı)

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 taşınmaza sahip olan EOA FOUNTAINS, LLC'nin %70'ine sahiptir) unvanlı şirkete 4.686.932 ABD Doları bedelle %43 oranında ortak olunmuştur. 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, 31 Aralık 2024 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 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*

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

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

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

##### *Türev Araçlar*

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

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

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

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

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

#### **31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:**

##### ***Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler***

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

- TMS 1'deki değişiklikler - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 16 - Satış ve geri kiralama işlemleri
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlarda yapılan değişiklikler - Tedarikçi finansmanı düzenlemeleri
- TSR 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar
- Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları- TMS 12 Değişiklikleri

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

#### **31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler**

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

- UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler - UFRS 9 Finansal Araçlar ve UFRS 7 Finansal Araçlar : Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler
- UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- UFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

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

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.4.1. Hasılat

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

##### Kira gelirleri

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

##### Gayrimenkul stok (bağımsız bölüm) satışı

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

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

##### *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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 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 değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup'un Türkiye'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise Rusya'da lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmaktadır.

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

###### Kullanım hakkı varlıkları

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

###### Kira yükümlülükleri

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

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

(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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 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 değerden 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 (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

##### 2.4.6. Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerlerin 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 ettirmekte olan gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır. Gayrimenkullerin inşaatı tamamlanma ve satış tahminlerine göre söz konusu maliyetler dönen ve duran varlıklar altında muhasebeleştirilmektedir. Bu maliyetlerin Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerlerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

##### 2.4.7. Finansal varlıklar

###### Sınıflandırma

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

###### Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 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 Brakma**

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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 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.

##### 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 bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 29).

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

##### 2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.4.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

##### 2.4.13. Kiralama işlemleri

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

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

##### **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 muhasebeleşirmeyi 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 yansıtacak şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 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 kiralamar ve düşük değerli kiralamar*

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

###### *Kiraya veren olarak*

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

Grup kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamarın 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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 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 Kanununun 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 2023: 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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %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 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 238.352.616 TL tutarında ertelenmiş vergi yükümlülüğü Grup'un konsolide finansal durum tablolarında geçmiş yıl karları altında muhasebeleşmiştir.

Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi, Akfen Karaköy, Fıratcan İnşaat, Gökliman, Akfen Bafra, Akfen Güney ve Akfen Kuzey %25 (2023: %25) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen 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 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.

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

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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %25 üzerinden yapılmıştır (31 Aralık 2023:%20)

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 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

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

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

#### 2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

Seviye 1: 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 gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve seviye 3 kapsamındadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### a) Bağlı ortaklık hisse alımları

##### Akfen Karaköy

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

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

<u>Akfen Karaköy</u>	
Toplam satın alma bedeli (A)	350.228.435
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.713.101.889
Satın alınan hisse oranı	%7,26
Satın alınan hisse değeri (B)	124.371.199
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	225.857.236

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. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur.

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

<u>Akfen Karaköy</u>	
Toplam satın alma bedeli (A)	33.126.389
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.701.674.634
Satın alınan hisse oranı	%1,27
Satın alınan hisse değeri (B)	21.611.268
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	11.515.121

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### a) Bağlı ortaklık hisse alımları (Devamı)

##### Fıratcan Turizm

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

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

<u>Fıratcan Turizm</u>	
Toplam satın alma bedeli	547.473.395
İskonto edilmiş toplam satın alma bedeli (A)	542.691.737
Satın alma tarihinde Fıratcan Turizm değeri	1.265.614.490
Satın alınan hisse oranı	49%
Satın alınan hisse değeri (B)	620.151.100
Pazarlıklı satın alım kazancı (B-A)	77.459.363

Satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in değeri ile satın alım maliyeti arasındaki fark olan 77.459.363 TL, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler kaleminde pazarlıklı satın alım kazancı olarak muhasebeleştirilmiştir.

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Fıratcan Turizm</u>	
Toplam satın alma bedeli – ödenen nakit	542.691.737
Nakit ve nakit benzerleri – iktisap edilen	(3.726.856)
<b>Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)</b>	<b>538.964.881</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### a) Bağlı ortaklık hisse alımları (Devamı)

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

<b>Varlıklar</b>	<b>30 Haziran 2023</b>
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>182.377.742</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3.726.855
Kısa vadeli finansal yatırımlar	45.698.197
Diğer alacaklar	33.276
Peşin ödenmiş giderler	132.919.176
Diğer dönen varlıklar	238
<b>Duran varlıklar</b>	<b>2.993.785.077</b>
Diğer alacaklar	230.573.372
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.675.439.267
- <i>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>	2.409.637.811
- <i>Finansal kiralamalardan doğan varlıklar</i>	238.345.948
- <i>Arsa kiralari</i>	27.455.508
Diğer duran varlıklar	87.772.438
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>3.176.162.819</b>
<b>Kaynaklar</b>	
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>191.501.133</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	177.738.609
- <i>Banka kredileri</i>	88.492.720
- <i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>	86.441.892
- <i>Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar</i>	2.803.997
Ticari borçlar	8.346.042
Diğer borçlar	3.506.844
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	841.034
Kısa vadeli karşılıklar	1.068.604
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>1.719.047.188</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	1.400.247.649
- <i>Banka kredileri</i>	1.210.760.869
- <i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>	152.869.208
- <i>Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar</i>	36.617.572
Uzun vadeli karşılıklar	1.045.021
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	317.754.518
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>1.910.548.321</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	<b>1.265.614.490</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>3.176.162.811</b>

#### b) Satış amacıyla elde tutulan varlık satışları

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### b) Satış amacıyla elde tutulan varlık satışları (Devamı)

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

	<b>Akfen GT</b>
<b>Varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>16.326.334</b>
Nakit ve nakit benzerleri	503
Ticari alacaklar	-
Stoklar	79.883
Peşin ödenmiş giderler	2.423.145
Diğer dönen varlıklar	13.822.803
<b>Duran varlıklar</b>	<b>3.846.962.927</b>
Diğer Alacaklar	212.091
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	212.091
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.842.308.074
Peşin ödenmiş giderler	69.686
Diğer duran varlıklar	4.373.076
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>3.863.289.261</b>
<b>Kaynaklar</b>	
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>361.442</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (Not 7)	361.442
Diğer borçlar	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>829.047.706</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	1.690.395
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	827.357.311
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>829.409.148</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>3.033.880.113</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>3.863.289.261</b>

17 Ocak 2024 tarihinde gerçekleşen satış dolayısıyla Akfen GT şirketine ait satış amacıyla elde tutulan varlık ve yükümlülükler 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarında yer almamakla birlikte söz konusu satışa ilişkin işlem detayları aşağıdaki gibidir:

<b>Akfen GT</b>	<b>Satış tarihi itibarıyla</b>
Toplam satış bedeli (A)	3.014.469.257
Satış tarihindeki Akfen GT değeri	3.038.721.569
Satılan hisse oranı	%100
Satılan hisse değeri (B)	3.038.721.569
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (A-B) (Not 25)	(24.252.312)

Satış tarihi itibarıyla Akfen GT'nin değeri ile satış fiyatı arasındaki fark olan 24.252.312 TL, Grup'un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler kaleminde satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar olarak muhasebeleştirilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç coğrafi faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un tek faaliyet alanı gayrimenkul yatırımı olduğundan bölümlere göre raporlama 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye, KKTC, Rusya ve ABD için (31 Aralık 2023: Türkiye, KKTC ve Rusya) yapılmıştır. Faaliyet performansları dönem karı/(zararı) üzerinden ölçülmektedir.

#### 31 Aralık 2024:

	Türkiye	KKTC (*)	Rusya	ABD	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	977.809.842	-	238.474.351	-	-	1.216.284.193
Satışların maliyeti	(31.977.093)	(105.148)	(15.792.639)	-	-	(47.874.880)
<b>BRÜT KAR/(ZARAR)</b>	<b>945.832.749</b>	<b>(105.148)</b>	<b>222.681.712</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.168.409.313</b>
Genel yönetim giderleri	(72.615.812)	(109.805)	(15.385.032)	-	-	(88.110.649)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	970.823.028	-	424.197.132	-	-	1.395.020.160
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(689.689)	(2.359.208)	(162)	-	-	(3.049.059)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>1.843.350.276</b>	<b>(2.574.161)</b>	<b>631.493.650</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.472.269.765</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	13.484.239	-	-	-	-	13.484.239
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(29.326.332)	-	-	-	-	(29.326.332)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	-	-	-	(1.686.674)	-	(1.686.674)
<b>FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>1.827.508.183</b>	<b>(2.574.161)</b>	<b>631.493.650</b>	<b>(1.686.674)</b>	<b>-</b>	<b>2.454.740.998</b>
Finansman gelirleri	501.457.968	-	8.994.641	-	-	510.452.609
Finansman giderleri	(589.793.492)	(225.017)	(67.750.268)	-	-	(657.768.777)
Parasal kazanç	295.603.875	22.614.767	-	-	-	318.218.642
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>	<b>2.034.776.534</b>	<b>19.815.589</b>	<b>572.738.023</b>	<b>(1.686.674)</b>	<b>-</b>	<b>2.625.643.472</b>
Vergi gideri	(1.273.744.802)	260.814.021	(162.463.872)	-	-	(1.175.394.653)
-Dönem vergi gideri	-	-	(8.333.939)	-	-	(8.333.939)
-Ertelemiş vergi gideri	(1.273.744.802)	260.814.021	(154.129.933)	-	-	(1.167.060.714)
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>761.031.732</b>	<b>280.629.610</b>	<b>410.274.151</b>	<b>(1.686.674)</b>	<b>-</b>	<b>1.450.248.819</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	38.016.665.167	-	3.227.188.378	182.489.953	(10.716.608.124)	<b>30.709.735.374</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	7.670.525.189	-	1.056.911.079	-	(1.382.428.940)	<b>7.345.007.328</b>
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (**)	1.662.387.124	-	2.868.709	-	-	<b>1.665.255.833</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	690.896	-	117.077	-	-	<b>807.973</b>

(\*) Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin yer aldığı şirketin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmış olup 17 Ocak 2024 tarihinde devir gerçekleşmiştir. Söz konusu bölümdeki gelir/(giderler), devir tarihine kadar gerçekleşen rakamlardır.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

#### 31 Aralık 2023:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	1.171.838.337	212.083.459	196.888.610	-	1.580.810.406
Satışların maliyeti	(32.801.828)	(3.779.273)	(17.830.153)	-	(54.411.254)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>1.139.036.509</b>	<b>208.304.186</b>	<b>179.058.457</b>	-	<b>1.526.399.152</b>
Genel yönetim giderleri	(94.213.538)	(6.901.860)	(12.415.806)	-	(113.531.204)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.019.167.410	(854.082.811)	551.471.496	-	716.556.095
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(3.280.264)	(14.332.225)	-	-	(17.612.489)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>2.060.710.117</b>	<b>(667.012.710)</b>	<b>718.114.147</b>	-	<b>2.111.811.554</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	73.984.622	-	-	-	73.984.622
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	84.678.445	-	-	-	84.678.445
<b>FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>2.219.373.184</b>	<b>(667.012.710)</b>	<b>718.114.147</b>	-	<b>2.270.474.621</b>
Finansman gelirleri	152.842.491	24.838.670	2.293.496	-	179.974.657
Finansman giderleri	(4.329.118.323)	(323.017.330)	(78.876.216)	-	(4.731.011.869)
Parasal kazanç	3.021.388.793	116.373.049	-	-	3.137.761.842
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>	<b>1.064.486.145</b>	<b>(848.818.321)</b>	<b>641.531.427</b>	-	<b>857.199.251</b>
Vergi geliri/(gideri)	15.296.746	313.068.017	(129.921.183)	-	198.443.580
-Dönem vergi gideri	(2.748.836)	-	(4.111.418)	-	(6.860.254)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	18.045.582	313.068.017	(125.809.765)	-	205.303.834
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>1.079.782.891</b>	<b>(535.750.304)</b>	<b>511.610.244</b>	-	<b>1.055.642.831</b>

#### 31 Aralık 2023

Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	36.829.657.489	3.863.289.261	3.691.456.306	(10.628.002.898)	<b>33.756.400.158</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	9.197.637.403	1.028.189.030	1.338.344.297	(594.991.759)	<b>10.969.178.971</b>
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	797.391.723	-	5.774.446	-	<b>803.166.169</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	8.068.672	56.672	31.512	-	<b>8.156.856</b>

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

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yılda Grup Hasılat'ının %83'ü Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan Tamaris'ten, %8'i 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 (31 Aralık 2023: Tamaris: %72, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %13, KYK: %6, Akfen Turizm: %6).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

*İlişkili taraflardan ticari alacaklar (kısa vadeli):*

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. ("Akfen Turizm") (*)	59.724.619	16.480.676
Akfen İnşaat	640.258	-
	<b>60.364.877</b>	<b>16.480.676</b>

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

*İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):*

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen İnşaat (*)	247.031.850	54.731.976
Akfen Holding (**)	23.048.778	4.495.310
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	50.000	-
Akfen Danışmanlık	-	472
	<b>270.130.628</b>	<b>59.227.758</b>

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

(\*\*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Akfen Holding'e olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi Holding genel yönetim giderleri yansıtılmalarından oluşmaktadır.

*İlişkili taraflara diğer borçlar (kısa vadeli):*

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen International BV (*)	-	1.144.822.888
	-	<b>1.144.822.888</b>

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

*İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (kısa vadeli):*

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen Turizm (*)	125.339.196	-
	<b>125.339.196</b>	-

(\*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akfen Turizm'den elde edilen ertelenmiş gelirlerin tamamı, Söğütlüçeşme projesine ilişkin peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

#### 5.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### a) Kira giderleri/ödemeleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	4.097.829	4.279.603
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	2.084.625	1.661.905
	<b>6.182.454</b>	<b>5.941.508</b>

##### b) Kira gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	63.456.394	90.794.294
	<b>63.456.394</b>	<b>90.794.294</b>



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### 5.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

##### c) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen International	-	61.416.453
	-	<b>61.416.453</b>

##### d) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Holding	234.566	2.249.482
	<b>234.566</b>	<b>2.249.482</b>

##### e) Devam eden inşaat hakedişleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen İnşaat (*)	774.520.277	296.912.150
	<b>774.520.277</b>	<b>296.912.150</b>

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

##### f) Hisse alımları

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Holding (Not 3)	-	33.126.389
	-	<b>33.126.389</b>

2 Mayıs 2023 tarihinde Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 33.126.389 TL karşılığında satın almıştır.

##### g) Diğer Giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Holding (*)	6.397.708	4.374.156
	<b>6.397.708</b>	<b>4.374.156</b>

(\*) Gider yansıtılmalarından oluşmaktadır.

##### h) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	26.562.407	30.844.495
	<b>26.562.407</b>	<b>30.844.495</b>

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	149.412	270.254
Bankalar	194.628.705	2.952.361.004
- Vadesiz mevduat	52.627.780	191.766.571
- Vadeli mevduat	142.000.925	2.760.594.433
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	1.513.768.486	188.442.907
Değer düşüklüğü	(81.203)	(308.777)
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>1.708.465.400</b>	<b>3.140.765.388</b>
Değer düşüklüğü	81.203	308.777
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>1.708.546.603</b>	<b>3.141.074.165</b>

(\*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket'in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından ve repo varlıklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 1.451.159.411 TL'si Euro varlıklarından, kalan tutar ise Türk Lirası varlıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 188.442.056 TL'si Euro varlıklarından oluşmaktadır). Söz konusu varlıklara ilişkin olarak 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla nette 8.410.219 TL tutarında yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler) altında menkul kıymet satış karları muhasebeleştirilmiştir (Not 25) (31 Aralık 2023: 7.219.082 TL).

#### Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Avro	36.213.673	10.016.445
ABD Doları	12.376.779	6.191.220
TL	3.393.289	175.553.932
Rus Rublesi	644.039	4.974
<b>Toplam vadesiz mevduat</b>	<b>52.627.780</b>	<b>191.766.571</b>

#### Vadeli mevduat

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

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2024
Ruble	Ocak 2025	%17,25	128.890.437
Avro	Ocak 2025	%0,01	9.865.804
TL	Ocak 2025	%39-%42	3.244.684
<b>Toplam</b>			<b>142.000.925</b>

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2023
TL	Ocak 2024	%20-%44	1.396.683.035
ABD Doları	Ocak 2024	%0,75	1.334.578.861
Ruble	Ocak 2024	%9,5	29.332.537
<b>Toplam</b>			<b>2.760.594.433</b>

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>603.071.593</b>	<b>912.868.539</b>
Teminatsız uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	528.372.907	785.732.692
Teminatsız uzun vadeli finansal kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	62.567.573	90.288.521
Teminatsız uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	12.131.113	36.847.326
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>3.013.434.462</b>	<b>6.296.842.396</b>
Teminatsız uzun vadeli banka kredileri	2.876.799.370	6.095.143.911
Teminatsız uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları	20.864.676	88.273.465
Teminatsız uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	115.770.416	113.425.020
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>3.616.506.055</b>	<b>7.209.710.935</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

#### 31 Aralık 2024

##### Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro <sup>(1)</sup>	%4,40 + euribor <sup>(*)</sup>	49.632.000	408.465.317	1.418.111.417	1.826.576.734
Ruble <sup>(4)</sup>	%9,8	1.981.167.830	59.060.775	626.175.157	685.235.932
USD <sup>(5)</sup>	%7,00	25.276.275	60.846.816	832.512.801	893.359.617
TL <sup>(6)</sup>	%31,5	83.432.247	62.567.572	20.864.671	83.432.243
			<b>590.940.480</b>	<b>2.897.664.046</b>	<b>3.488.604.526</b>

##### Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro <sup>(1)</sup>	%4,40 + euribor <sup>(*)</sup>	49.368.564	279.520.250	1.537.361.377	1.816.881.627
Ruble <sup>(5)</sup>	%9,8	1.835.647.498	6.952.385	627.951.738	634.904.123
USD <sup>(6)</sup>	%7,00	25.000.000	-	883.595.000	883.595.000
TL <sup>(7)</sup>	%31,5	81.613.270	53.777.768	27.835.502	81.613.270
			<b>340.250.403</b>	<b>3.076.743.617</b>	<b>3.416.994.020</b>

#### 31 Aralık 2023

##### Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro <sup>(2)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	56.057.910	326.611.367	2.314.531.687	2.641.143.054
Avro <sup>(3)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	32.198.453	224.432.450	1.292.583.077	1.517.015.527
Avro <sup>(4)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	13.171.626	79.430.027	541.145.156	620.575.183
Ruble <sup>(5)</sup>	%9,8	2.165.031.737	81.544.452	943.945.181	1.025.489.633
USD <sup>(6)</sup>	%7,00	25.285.910	73.714.395	1.002.938.814	1.076.653.209
TL <sup>(7)</sup>	%31,5	168.026.723	90.288.522	88.273.461	178.561.983
			<b>876.021.213</b>	<b>6.183.417.376</b>	<b>7.059.438.589</b>

##### Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro <sup>(2)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	49.453.586	105.339.254	2.224.644.031	2.329.983.285
Avro <sup>(3)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	28.756.152	92.162.286	1.262.670.800	1.354.833.086
Avro <sup>(4)</sup>	%6,00 + euribor <sup>(*)</sup>	11.737.195	27.216.726	525.775.882	552.992.608
Ruble <sup>(5)</sup>	%9,8	2.007.607.707	4.341.383	946.582.732	950.924.115
USD <sup>(6)</sup>	%7,00	22.593.434	-	1.064.479.417	1.064.479.417
TL <sup>(7)</sup>	%31,5	160.315.202	52.534.714	117.832.238	170.366.952
			<b>281.594.363</b>	<b>6.141.985.100</b>	<b>6.423.579.463</b>

<sup>(\*)</sup> 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,685'tur (31 Aralık 2023: %3,956).

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	590.940.480	876.021.213
1 - 2 yıl	1.218.025.982	735.950.441
2 - 3 yıl	327.776.081	1.536.990.424
3 - 4 yıl	304.335.510	574.772.006
4 - 5 yıl	347.588.843	596.677.947
5 yıl ve üzeri	699.937.630	2.739.026.558
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>3.488.604.526</b>	<b>7.059.438.589</b>

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	340.250.403	281.594.363
1 - 2 yıl	1.202.068.232	343.684.577
2 - 3 yıl	302.475.388	1.427.514.299
3 - 4 yıl	322.083.622	397.436.416
4 - 5 yıl	422.322.642	496.097.781
5 yıl ve üzeri	827.793.733	3.477.252.027
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>3.416.994.020</b>	<b>6.423.579.463</b>

Banka kredileri ve finansal borçlanma araçlarının 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllar içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>1 Ocak</b>	<b>7.059.438.589</b>	<b>6.376.824.481</b>
<i>Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri</i>	<i>2.179.165.685</i>	<i>-</i>
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(4.019.199.361)</i>	<i>(455.029.237)</i>
<i>Ödenen faiz</i>	<i>(453.429.347)</i>	<i>(480.725.274)</i>
<i>Tahakkuk</i>	<i>390.251.682</i>	<i>1.032.898.664</i>
<i>Kredi yapılandırmasına ilişkin düzeltmeler (*)</i>	<i>(369.804.105)</i>	<i>-</i>
<i>Kur farkı</i>	<i>167.961.743</i>	<i>2.354.702.201</i>
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	<i>38.552.523</i>	<i>180.050.624</i>
<i>Şirket satın alım etkisi (Not 3)</i>	<i>-</i>	<i>1.538.564.689</i>
<i>Parasal kazanç</i>	<i>(1.504.332.883)</i>	<i>(3.487.847.559)</i>
<b>31 Aralık</b>	<b>3.488.604.526</b>	<b>7.059.438.589</b>

(\*) 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karaköy'e ait kredilerin, 369.804.105 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:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	14.497.837	37.208.767
1 - 5 yıl	258.738.537	131.716.086
5 yıl ve üzeri	1.843.711.680	1.221.279.348
<i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i>	<i>(1.989.046.525)</i>	<i>(1.239.931.855)</i>
<b>Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları</b>	<b>127.901.529</b>	<b>150.272.346</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllar içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>1 Ocak</b>	<b>150.272.346</b>	<b>175.538.696</b>
<i>Faiz gideri</i>	73.898.393	47.274.568
<i>Kur farkı gideri</i>	13.800.787	15.461.962
<i>Ödemeler</i>	(101.339.764)	(60.606.568)
<i>Düzenlemeler</i>	40.855.682	20.074.703
<i>Satış amaçlı sınıflandırılan yükümlülük etkisi (Not 3)</i>	-	(2.051.837)
<i>Şirket satın alım etkisi (Not 3)</i>	-	39.421.569
<i>Parasal kazanç</i>	(49.585.915)	(84.840.747)
<b>31 Aralık</b>	<b>127.901.529</b>	<b>150.272.346</b>

### 8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	60.364.877	16.480.676
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	300.822.724	330.534.502
	<b>361.187.601</b>	<b>347.015.178</b>

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

#### b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	270.130.628	59.227.758
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	46.054.698	25.654.882
- Diğer ticari borçlar	35.616.157	16.237.869
- Diğer gider tahakkukları	10.438.541	9.417.013
	<b>316.185.326</b>	<b>84.882.640</b>

### 9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	241.675	118.060
- Diğer	241.675	118.060
	<b>241.675</b>	<b>118.060</b>

#### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	2.225.310	1.793.675
	<b>2.225.310</b>	<b>1.793.675</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

#### c) Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	-	1.144.822.888
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	48.660.971	77.947.334
- Ödenecek vergi ve fonlar	46.649.446	76.825.235
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	1.880.681	1.098.100
- Diğer	130.844	23.999
<b>Toplam</b>	<b>48.660.971</b>	<b>1.222.770.222</b>

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

#### Faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	19.982.092.765	20.044.675.011
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.836.735.000	4.426.985.203
Arsa kullanım hakları	129.340.457	136.853.484
<b>Toplam</b>	<b>25.948.168.222</b>	<b>24.608.513.698</b>

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	24.471.660.214	25.266.423.300
Girişler	888.080.856	504.063.175
Değer artışı, net	1.390.420.850	711.368.222
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 3)	-	(3.840.663.012)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	2.647.983.759
Yabancı para çevrim farkları	(931.334.155)	(817.515.230)
<b>31 Aralık</b>	<b>25.818.827.765</b>	<b>24.471.660.214</b>

Grup'un Türkiye'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Rusya'da lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve 30 Kasım 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli ekspertiz raporu değerlerinin 31 Aralık 2024 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerleri 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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy <sup>(1)</sup>	30 Kasım 2024	4.271.998.000	31 Aralık 2023	4.435.142.604
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	2.996.020.000	31 Aralık 2023	2.987.572.165
Söğütlüçeşme Projesi <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	3.726.290.000	31 Aralık 2023	2.651.126.314
Kıyıkışla Arsası <sup>(2)</sup>	31 Aralık 2024	2.095.900.000	31 Aralık 2023	1.775.858.889
Bodrum Loft <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	1.751.010.000	31 Aralık 2023	1.736.299.105
Ibis Otel Moskova <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	1.151.888.297	31 Aralık 2023	1.326.524.298
Novotel Trabzon <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	1.298.075.000	31 Aralık 2023	1.274.980.055
Ibis Otel Tuzla <sup>(2)</sup>	31 Aralık 2024	1.204.947.000	31 Aralık 2023	1.024.543.525
Ibis Otel Kaliningrad <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	715.907.975	31 Aralık 2023	796.717.750
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	743.355.000	31 Aralık 2023	682.868.275
Ibis Otel Alsancak İzmir <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	700.745.000	31 Aralık 2023	680.756.014
Ibis Otel Adana <sup>(2)</sup>	31 Aralık 2024	717.825.000	31 Aralık 2023	637.013.577
Ibis Otel Yaroslavl <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	483.579.958	31 Aralık 2023	583.676.229
Isparta Yurt <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	704.010.000	31 Aralık 2023	621.117.475
Ibis Otel Esenyurt <sup>(2)</sup>	31 Aralık 2024	531.573.000	31 Aralık 2023	580.818.472
Ibis Otel ve Novotel Kayseri <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	569.780.000	31 Aralık 2023	514.031.740
Ibis Otel Samara <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	422.205.715	31 Aralık 2023	494.039.525
Kütahya Yurt <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	516.960.000	31 Aralık 2023	458.893.487
Ibis Otel Ankara Airport <sup>(2)</sup>	31 Aralık 2024	523.307.000	31 Aralık 2023	431.732.953
Ibis Otel Bursa <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	369.382.000	31 Aralık 2023	368.948.400
Samara Ofis <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	134.053.820	31 Aralık 2023	211.430.184
Fabrika Binası <sup>(2)</sup>	30 Kasım 2024	126.245.000	31 Aralık 2023	144.424.796
Ibis Otel Eskişehir <sup>(1)</sup>	31 Aralık 2024	49.225.000	31 Aralık 2023	53.144.382
Bodrum (Eskiçeşme) Arsası <sup>(2)(*)</sup>	31 Aralık 2024	14.545.000	-	-
<b>Toplam</b>		<b>25.818.827.765</b>		<b>24.471.660.214</b>

<sup>(1)</sup> Grup'un kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

<sup>(2)</sup> Grup'un sahip olduğu arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

<sup>(\*)</sup> 22 Temmuz 2024 tarihinde satın alınmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 19.933.350.202 TL'dir (31 Aralık 2023: 22.702.508.948 TL).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 5.078.731.200 TL'dir (31 Aralık 2023: 11.357.064.490 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerlendirme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %8-%10 (31 Aralık 2023: %9,75-%12) aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %23 (31 Aralık 2023: %27), Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %16 (31 Aralık 2023: %13-%15) aralığında belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 29'da açıklanmıştır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Arsa kullanım hakkı

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	136.853.484	165.170.250
Düzenlemeler	(6.436.882)	(56.782.566)
Değer azalışı	(1.076.145)	2.655.354
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	27.455.508
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 3)	-	(1.645.062)
<b>31 Aralık</b>	<b>129.340.457</b>	<b>136.853.484</b>

### 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	58.147	4.759.723	27.231.072	32.048.942
Alımlar	-	1.070.421	-	1.070.421
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 3)	-	(32.709)	-	(32.709)
Çıkışlar	-	(167.868)	-	(167.868)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023</b>	<b>58.147</b>	<b>5.629.567</b>	<b>27.231.072</b>	<b>32.918.786</b>
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	58.147	5.629.567	27.231.072	32.918.786
Alımlar	-	281.751	-	281.751
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024</b>	<b>58.147</b>	<b>5.911.318</b>	<b>27.231.072</b>	<b>33.200.537</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(58.147)	(3.380.037)	(19.671.292)	(23.109.476)
Dönem gideri	-	(617.319)	(7.454.686)	(8.072.005)
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 3)	-	32.709	-	32.709
Çıkışlar	-	133.852	-	133.852
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023</b>	<b>(58.147)</b>	<b>(3.830.795)</b>	<b>(27.125.978)</b>	<b>(31.014.920)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(58.147)	(3.830.795)	(27.125.978)	(31.014.920)
Dönem gideri	-	(713.994)	(25.797)	(739.791)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024</b>	<b>(58.147)</b>	<b>(4.544.789)</b>	<b>(27.151.775)</b>	<b>(31.754.711)</b>
<b>Net defter değeri</b>				
1 Ocak 2023	-	1.379.686	7.559.780	8.939.466
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>-</b>	<b>1.798.772</b>	<b>105.094</b>	<b>1.903.866</b>
1 Ocak 2024	-	1.798.772	105.094	1.903.866
<b>31 Aralık 2024</b>	<b>-</b>	<b>1.366.529</b>	<b>79.297</b>	<b>1.445.826</b>

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlık amortisman giderlerinin 25.797 TL'si satışların maliyetinde, 713.994 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 7.454.685 TL satışların maliyeti, 617.320 TL genel yönetim gideri).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
<b>Maliyet değeri</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	723.316
Alımlar	227.649
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023</b>	<b>950.965</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	950.965
Alımlar	42.393
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024</b>	<b>993.358</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(495.996)
Dönem gideri	(84.851)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023</b>	<b>(580.847)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(580.847)
Dönem gideri	(68.182)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024</b>	<b>(649.029)</b>
<b>Net defter değeri</b>	
1 Ocak 2023	227.320
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>370.118</b>
1 Ocak 2024	370.118
<b>31 Aralık 2024</b>	<b>344.329</b>

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait 68.182 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 84.851 TL).

### 13. STOKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	1.273.161.210	975.436.171
Girişler, net	776.850.833	297.804.922
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 3)	-	(79.883)
<b>31 Aralık</b>	<b>2.050.012.043</b>	<b>1.273.161.210</b>

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. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla stokların tamamı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllarda stoklara giriş tutarının tamamı Yalıkavak projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu villa projesinin bir yıldan uzun süre içerisinde tamamlanmasının planlanmasından dolayı stoklar uzun vadeli olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ise söz konusu villa projesinin bir yıldan kısa süre içerisinde tamamlanmasının planlanmasından dolayı stoklar kısa vadeli olarak muhasebeleştirilmiştir.

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

### 14. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 12 (31 Aralık 2023: 13) olup Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir.

### 16. TAAHHÜTLER

#### 16.1. Grup tarafından verilen TRİ’ler

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

Grup tarafından verilen TRİ’ler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	5.340.363.141	13.716.803.091
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	634.904.123	4.311.611.143
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	-	-
	<b>5.975.267.264</b>	<b>18.028.414.234</b>

31 Aralık 2024 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 2023: 283.052.185 Avro ve 770.424 ABD Doları). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup’un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 17.251.704 Avro’dur (31 Aralık 2023: 81.676.585 Avro).

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Akfen GYO’nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ’lerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup’un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin 6.897.648 Avro tutarındaki kısmı Severnyi şirketinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten (31 Aralık 2023: Akfen GT, 28.756.152 Avro ve Severnyi, 7.592.451 Avro), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 321.000.000 TL’si ise Akfen GT’nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur). Kalan tutarın 10.354.057 Avro tutarındaki kısımları Akfen GT’nin Rusya şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten (31 Aralık 2023: Rusya, 11.737.194 Avro, Karaköy, 12.590.787 Avro) ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 21.000.000 Avro (31 Aralık 2024: Yoktur) tutarındaki kısmı Akfen Karaköy’ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup’un vermiş olduğu TRİ’ler, Grup’un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 16. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 16.2. Kiracı olarak Grup

31 Aralık 2024 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, Göltürkbükü mahallesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip, 5 yıldızlı tatil köyü ve üniteler inşa ettirmek amacıyla kira süresi 1 Ekim 2012 tarihinden 1 Ekim 2061 tarihine kadar 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken üst hakkı bedeli ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki hasılat payı bedelinden oluşmaktadır. Bu kiralama sözleşmesi 6 Mart 2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21 Aralık 2067 tarihine kadar uzatmıştır.
- Şirket, 30 Haziran 2021 tarihinde Fıratcan Turizm'nin %51 hissesini satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Fıratcan Turizm ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip olmuştur. Bu kapsamda, TCDD'ye Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır. 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenecek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 16. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 16.2. 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 Civli mahallesi 25.I.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m2 lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m2 kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m2 Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22 Temmuz 2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16 Aralık 2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıl olup, kira tutarı, Dumlupınar Üniversitesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

#### 16.3. Kiraya veren olarak Grup

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 16. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 16.3. 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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 16. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 16.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. 8.,9. ve 10. Yıllarda her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir. 10. Yılıının sonunda taraflar yeni kira tutarı ile ilgili görüşecekler, mutabakat sağlanamaması durumunda ise yeni kira tutarı, bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/caf e ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 1.205 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile 31 Aralık 2025 tarihine kadar, 1.246 metrekarelik bölüm 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Ekim 2022 tarihinde imzalanan sözleşme ile AVİTO şirketine 30.09.2025 tarihine kadar kiralanmıştır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın çiçekçi dükkânı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet dükkân (5 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018, 31 Ocak 2019 ve 1 Temmuz 2020 tarihlerinde kiraya verilmiştir.
- Kütahya Yurt'ta yer alan bir ticari alan Ekim 2019 tarihinde imzalanan sözleşme ile 4 yıl süre ile, bir ticari alan da Aralık 2021 tarihinde imzalanan sözleşme ile 2 yıl süre ile kiraya verilmiştir.
- Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Akfen Karaköy tarafından satın alım süreci tamamlanmış olan ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup portföyünde yer alan fabrika binası 10 yıl süre ile kiraya verilmiştir.
- Fıratcan Turizm bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında, 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 ve 2 parsellerde geliştirilmekte olan yeme-içme, kültürel tesis ve hizmet alanlarının işletilmesi amacıyla, Fıratcan Turizm 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 parsel için yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 7 Milyon Avro+KDV, 3479 ada 1 ve 2 parsel için 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 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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	5.576.802	2.912.770
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	2.377.277	2.853.636
	<b>7.954.079</b>	<b>5.766.406</b>

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 (31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 46.655 TL/yıl ve 35.059 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Net iskonto oranı	%4,27	%3,00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100,00

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655 TL tavan tutarı (31 Aralık 2023: 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.059 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	2.853.636	2.151.178
Cari yıldaki artış	898.030	1.316.915
Dönem içinde ödenen	(442.908)	(338.031)
Parasal kazanç	(931.481)	(1.321.447)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	1.045.021
<b>31 Aralık</b>	<b>2.377.277</b>	<b>2.853.636</b>

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	2.912.770	2.014.178
Cari yıldaki artış	3.910.657	2.133.280
Parasal kazanç	(1.246.625)	(1.222.190)
Dönem içinde ödenen	-	(1.081.102)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	1.068.604
<b>31 Aralık</b>	<b>5.576.802</b>	<b>2.912.770</b>



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 18. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

#### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	108.328.423	293.358.720
- Verilen sipariş avansları <sup>(1)</sup>	99.439.118	286.058.930
- Gelecek aylara ait giderler <sup>(2)</sup>	8.697.367	6.674.512
- İş avansları	191.938	625.278
	<b>108.328.423</b>	<b>293.358.720</b>

#### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler <sup>(2)</sup>	66.596.046	65.097.919
	<b>66.596.046</b>	<b>65.097.919</b>

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

<sup>(2)</sup> 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 59.284.206 TL'si (31 Aralık 2023: 60.794.314 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için ödenen peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlar olup kalan tutarın önemli bir kısmı Grup'a ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden ve peşin ödenmiş diğer arsa kira giderlerinden oluşmaktadır.

#### c) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Not 5)	125.339.196	-
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	325.640.234	6.420.055
- Villa satış gelirleri <sup>(*)</sup>	319.870.639	-
- Yurt gelirleri	3.944.940	3.671.536
- Diğer <sup>(**)</sup>	1.824.655	2.748.519
	<b>450.979.430</b>	<b>6.420.055</b>

<sup>(\*)</sup> Grup'un Yalıkavak projesine ait satışlara ilişkin peşin tahsilatlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu villa projesinin bir yıldan uzun süre içerisinde tamamlanmasının planlanmasından dolayı ertelenmiş gelirler uzun vadeli olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ise söz konusu villa projesinin bir yıldan kısa süre içerisinde tamamlanmasının planlanmasından dolayı ertelenmiş gelirler kısa vadeli olarak muhasebeleştirilmiştir.

<sup>(\*\*)</sup> 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin tamamı, Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır.

#### d) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Villa satış gelirleri <sup>(*)</sup>	-	57.495.273
	-	<b>57.495.273</b>

<sup>(\*)</sup> 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin tamamı Grup'un Yalıkavak projesine ait satışlara ilişkin peşin tahsilatlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu villa projesinin bir yıldan uzun süre içerisinde tamamlanmasının planlanmasından dolayı ertelenmiş gelirler uzun vadeli olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ise söz konusu villa projesinin bir yıldan kısa süre içerisinde tamamlanmasının planlanmasından dolayı ertelenmiş gelirler kısa vadeli olarak muhasebeleştirilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket 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'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu nedenle, EO at Fountains, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleşmektedir. Satın alım tarihindeki EO at Fountains'ın alınan %43 oranındaki pay değeri ile alım bedeli arasındaki fark olan 89.692.973 TL "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar" altında "Şerefiye" olarak muhasebeleştirilmiştir. EO at Fountains, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda satın alım bedeli ile muhasebeleşmekte olup şirkete ilişkin satın alım detayları aşağıdaki gibidir:

<b>Eo at Fountains</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
<b>Toplam satın alım bedeli (A)</b>	<b>182.489.953</b>
Şirket varlıkları	311.467.096
Şirket yükümlülükleri	95.660.166
<b>Net varlıklar (B) (*)</b>	<b>215.806.930</b>
Satın alınan oran (C)	43%
<b>Satın alınan net varlık (B*C)</b>	<b>92.796.980</b>
<b>Şerefiye (A-B*C)</b>	<b>89.692.973</b>

(\*) 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.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımlar tutarı aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2023: Yoktur):

<b>Eo at Fountains</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
<b>Toplam satın alım bedeli (A)</b>	<b>182.489.953</b>
Satın alım tarihinden sonra gerçekleşen kar veya zararın Grup payına düşen kısmı	(1.686.674)
Satın alım tarihinden sonra gerçekleşen diğer kapsamlı gelirin ve Grup payına düşen kısmı	3.362.809
<b>Raporlama tarihi itibarıyla özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımlar</b>	<b>184.166.088</b>

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payının 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023
1 Ocak	571.478.768
Grup payına düşen net dönem karı	73.984.622
Konsolidasyon kapsam değişikliği (*)	(645.463.390)
<b>31 Aralık</b>	<b>-</b>

(\*) Fıratcan Turizm'in satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihine kadar Fıratcan Turizm'in kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir kalemleri Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

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

#### Özet gelir tablosu bilgileri:

	1 Ocak – 30 Haziran 2023 (*)
<b>Fıratcan Turizm</b>	
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>	
Hasılat	-
Satışların maliyeti (-)	(35.188)
<b>BRÜT ZARAR</b>	<b>(35.188)</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(1.743.749)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	374.716.209
<b>ESAS FAALİYET ZARARI</b>	<b>372.937.272</b>
Finansman giderleri, net (-)	(276.079.725)
Parasal kazanç	93.326.866
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>	<b>190.184.413</b>
Dönem vergi gideri	(45.116.527)
- Ertelemiş vergi gideri	(45.116.527)
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>145.067.886</b>
<b>GRUP PAYINA DÜŞEN NET DÖNEM KARI</b>	<b>73.984.622</b>

(\*) Fıratcan Turizm'in satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihine kadar Fıratcan Turizm'in kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir kalemleri Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

### 20. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

#### a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	34.048.149	436.765
Peşin ödenen vergi ve fonlar	706.456	923.871
Diğer	46.070	80.826
	<b>34.800.675</b>	<b>1.441.462</b>

#### b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	204.750.730	121.807.592
	<b>204.750.730</b>	<b>121.807.592</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 21. ÖZKAYNAKLAR

#### 21.1. Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Akfen Holding	45,27	1.765.386.014	13,97	543.715.754
Halka açık <sup>(1)</sup>	44,54	1.736.971.208	44,41	1.727.674.422
Hamdi Akın	10,18	397.150.364	10,21	397.150.364
Akfen Turizm	<0,013	492.391	<0,013	492.391
Akfen İnşaat	<0,001	23	<0,001	23
Akfen International BV	-	-	31,40	1.221.670.260
<b>Toplam</b>		<b>3.900.000.000</b>		<b>3.890.703.214</b>
Enflasyon düzeltmesi		7.956.109.878		7.952.827.311
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>11.856.109.878</b>		<b>11.843.530.525</b>

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

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

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

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL arttırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Bununla birlikte; Şirket'in 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL arttırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Şirket'in 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %200 bedelli olarak 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesi işlemi SPK'nın 7 Aralık 2023 tarih ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.590.703.214 TL tutarında sermaye artırımını 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. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 3.900.000.000 adet (31 Aralık 2023: 1 TL 3.900.000.000 adet) hisseden meydana gelmiş olup 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 3.900.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 3.890.703.214 TL). 2023 yılında uygulamaya geçen enflasyon muhasebesi ile birlikte 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 7.956.109.878 TL tutarında sermaye olumlu düzeltme farkları konsolide finansal tablolarda muhasebeleşmiştir (31 Aralık 2023: 7.952.827.311 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 21.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri (ÜFE) kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişkideki 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 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Vergi Usul Kanunu ve TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasında farklı endekslerin kullanılması ve TMS 29 uygulamasında önceki raporlama dönemlerine ait tutarların da düzeltilerek 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmesi nedeniyle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Paylara İlişkin Primler" ve "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemlerine ilişkin Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan bilançoda yer alan tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/TFRS finansal tablolarında "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" kalemine yansıtılmış olup, bu farklara ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir:

31 Aralık 2024	6102 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TFRS' lere uygun olarak TMS 29 gerekliliklerine göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl kar/(zararına) sınıflanan fark
Sermaye düzeltme farkları	9.777.552.314	7.956.109.878	(1.821.442.436)
Paylara ilişkin primler	1.332.347.904	1.625.325.236	292.977.332
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	140.859	16.207	(124.652)

#### 21.2. Yabancı para çevrim farkları

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 21.3. Pay İhraç Primleri

Şirket Yönetim Kurulu, 24 Nisan 2023 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketlerini gözeterek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla pay geri alımı yapılabilmesine karar vermiş, söz konusu geri alım işlemi 11 Mayıs 2023 tarihli 2022 yılı genel kurulunda onaylanmıştır. Karara göre söz konusu geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılacak azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 65.000.000 TL'dir (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %5'i). Söz konusu hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 27 Nisan 2023 tarihinden başlayarak 211.105.550 TL karşılığı 30.000.000 adet nominal hisse geri alımı gerçekleştirmiş olup söz konusu payların tamamı 8 Ağustos 2023 tarihinde 262.087.665 TL karşılığı satılmış ve payların satış bedeli ile satın alım bedeli arasındaki fark olan 50.982.115 TL Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak altında pay ihraç primi olarak muhasebeleşmiştir. Ayrıca, 2024 yılında 6.965.987 TL tutarında pay ihraç primi oluşmuş olup bunların neticesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 1.625.325.236 TL olmuştur (31 Aralık 2023: 1.618.359.250 TL).

#### 21.4 Yasal yedekler

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 16.207 TL'dir (31 Aralık 2023: 16.207 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.

#### 21.5 Diğer özkaynak payları

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur (31 Aralık 2023: %100). Bunun sonucunda 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla toplam satın alma bedelleri 383.354.824 TL ve alınan hisse değeri 145.982.467 TL arasındaki fark olan 237.372.357 TL diğer özkaynak payları hesabında muhasebeleşmiştir (Not 3).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Otel kira gelirleri	1.113.544.057	1.477.994.665
Yurt kira gelirleri	102.665.322	100.423.697
Diğer	74.814	2.392.044
<b>Toplam hasılat</b>	<b>1.216.284.193</b>	<b>1.580.810.406</b>
Sigorta giderleri	(22.471.232)	(14.864.423)
Vergi, resim ve harç giderleri	(22.183.061)	(22.857.758)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.820.973)	(4.366.828)
Amortisman giderleri	(25.797)	(7.454.685)
Diğer	(1.373.817)	(4.867.560)
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>(47.874.880)</b>	<b>(54.411.254)</b>

#### 23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Personel giderleri	43.849.160	37.144.373
Danışmanlık giderleri	24.258.570	34.811.228
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	3.975.457	1.852.946
Reklam giderleri	3.777.931	16.315.218
Operasyonel kiralama giderleri	2.983.413	3.005.137
Seyahat ve temsil giderleri	2.565.115	7.122.818
Vergi, resim ve harç giderleri	2.232.784	3.114.805
Amortisman giderleri	713.994	617.320
İtfa payı giderleri	68.182	84.851
Bağış ve yardımlar	15.864	6.940.432
Diğer	3.670.179	2.522.076
<b>Toplam</b>	<b>88.110.649</b>	<b>113.531.204</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

#### Personel giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Maaşlar ve ücretler	32.451.272	28.908.032
SSK işveren payı	5.046.929	4.093.674
İzin yükümlülüğü gideri	3.910.657	2.133.280
Kıdem tazminatı gideri	898.030	1.316.915
Diğer	1.542.272	692.472
<b>Toplam</b>	<b>43.849.160</b>	<b>37.144.373</b>

### 24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

#### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net (Not 10)	1.389.344.705	714.023.576
Kur farkı geliri	5.202.446	-
Diğer	473.009	2.532.519
<b>Toplam</b>	<b>1.395.020.160</b>	<b>716.556.095</b>

#### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kur farkı giderleri	483.368	2.410.180
Değer düşüklüğü	-	141.060
Diğer (*)	2.565.691	15.061.249
<b>Toplam</b>	<b>3.049.059</b>	<b>17.612.489</b>

(\*) 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait diğer giderlerin önemli bir kısmı Grup'un Akfen GT'nin satış tarihine kadarki KKTC'deki faaliyetleri ile ilgili oluşan giderlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait diğer giderlerin 13.802.482 TL tutarındaki kısmı Grup'un KKTC'de yer alan otele ilişkin ticari alacaklardan vazgeçmesinden oluşmaktadır.



## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

##### a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Menkul kıymet satış karları (Not 6)	13.484.239	7.219.082
Pazarlıklı satın alım kazancı (Not 3)	-	77.459.363
<b>Toplam</b>	<b>13.484.239</b>	<b>84.678.445</b>

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (Not 3)	24.252.312	-
Menkul kıymet satış zararı (Not 6)	5.074.020	-
<b>Toplam</b>	<b>29.326.332</b>	<b>-</b>

#### 26. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz gelirleri (*)	503.909.550	27.491.707
Kur farkı gelirleri	6.543.059	-
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (**)	-	152.482.950
<b>Toplam</b>	<b>510.452.609</b>	<b>179.974.657</b>

(\*) Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla faiz gelirleri 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karaköy'e ait kredilerin, 369.804.105 TL tutarındaki itfa edilmiş maliyet düzeltmelerinin iptal edilmesinden kaynaklanan gelirleri de içermektedir (31 Aralık 2023: Yoktur).

(\*\*) Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide mali tablolarında yer alan kur riskinden korunma amacıyla muhasebeleşen türev araçlardan kaynaklanan gerçeğe uygun değer kazançlarıdır (31 Aralık 2024: Yoktur).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz giderleri	364.028.626	1.136.585.561
Kur farkı gideri	283.997.669	2.944.513.758
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (*)	-	647.239.927
Diğer	9.742.482	2.672.623
<b>Toplam</b>	<b>657.768.777</b>	<b>4.731.011.869</b>

(\*) Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide mali tablolarında yer alan faiz takas işlemler ile ilgili türev araçlardan kaynaklanan gerçeğe uygun değer kayıplarıdır (31 Aralık 2024: Yoktur).

### 28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. 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 Kanununun 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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ait certelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2023: Kurumlar vergisinden muafır).

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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %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 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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %25 üzerinden yapılmıştır (31 Aralık 2023:%20)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderinin bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem vergi gideri	(8.333.939)	(6.860.254)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	(1.167.060.714)	205.303.834
<b>Toplam</b>	<b>(1.175.394.653)</b>	<b>198.443.580</b>

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2024	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2023
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>2.625.643.472</b>		<b>857.199.251</b>
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(30)	(787.693.042)	(30)	(257.159.775)
Vergiden muaf gelirler ve istisnalar <sup>(1)</sup>	5	124.618.746	48	412.070.971
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(10)	(271.362.892)	(4)	(31.733.126)
Ertelenmiş vergi gelirine konu edilmeyen dönem zararlar	(1)	(30.140.165)	(9)	(76.989.599)
Geçmiş yıllar zararları ile ilişkilendirilen ertelenmiş vergi etkisi	9	235.964.009	-	-
Kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayan enflasyon düzeltmelerinin ertelenmiş vergi etkisi	(20)	(516.112.202)	(10)	(82.772.675)
Yasal vergi oranı farklarının etkisi	4	102.156.736	1	6.928.635
Özkaynak metoduyla değerlendirilen yatırımların (zararlarındaki)/karlarındaki payların etkisi	(0)	(506.002)	3	22.195.387
Yasal mali tablolardaki enflasyon muhasebesi düzeltmelerinden doğan ertelenmiş vergi etkisi	-	-	51	436.254.058
Matrah artırımı etkisi	-	-	(0)	(2.627.252)
Yasal vergi oranındaki değişim etkisi	(2)	(47.491.705)	(27)	(227.723.044)
Nakit sermaye indiriminden kaynaklı ertelenmiş vergi etkisi	1	13.692.117	-	-
Diğer	0	1.479.747	-	-
<b>Vergi (gideri)/geliri</b>	<b>(45)</b>	<b>(1.175.394.653)</b>	<b>23</b>	<b>198.443.580</b>

<sup>(1)</sup> Çoğunlukla, Akfen GYO'nun 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(1.514.960.281)	(2.281.836.908)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(1.167.060.714)	205.303.834
Geçmiş yıllar zararları ile ilişkilendirilen	(235.964.011)	-
Yabancı para çevrim etkisi	52.266.545	51.970.000
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 3)	-	827.357.311
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	(317.754.518)
<b>31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net</b>	<b>(2.865.718.461)</b>	<b>(1.514.960.281)</b>

### Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi Yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(3.278.438.004)	(1.966.749.172)	(3.278.438.004)	(1.966.749.172)
Birikmiş zararlar	389.926.370	439.784.612	-	-	389.926.370	439.784.612
Nakit sermaye indirimi	13.692.117	-	-	-	13.692.117	-
Diğer	9.101.056	12.004.279	-	-	9.101.056	12.004.279
<b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>412.719.543</b>	<b>451.788.891</b>	<b>(3.278.438.004)</b>	<b>(1.966.749.172)</b>	<b>(2.865.718.461)</b>	<b>(1.514.960.281)</b>
Netleştirme	(373.716.537)	(414.024.880)	373.716.537	414.024.880	-	-
<b>Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>39.003.006</b>	<b>37.764.011</b>	<b>(2.904.721.467)</b>	<b>(1.552.724.292)</b>	<b>(2.865.718.461)</b>	<b>(1.514.960.281)</b>

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
2024	-	124.524
2025	67.931	98.078
2026	10.193.904	65.264.168
2028	62.202.842	88.226.081
2029	72.924.710	-
Vadesiz (*)	1.414.316.093	2.006.781.994
<b>Toplam</b>	<b>1.559.705.480</b>	<b>2.160.494.845</b>

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un gelecekteki karlarından kullanılabilir 1.559.705.480 TL (31 Aralık 2023: 2.160.494.845 TL) mali zararı bulunmakta olup 389.926.370 TL ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 439.784.612 TL). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan 120.560.661 TL tutarında mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 537.001.055 TL). Ayrıca, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un 54.768.466 TL tutarında gelecekteki karlarından kullanılabilir (31 Aralık 2023: Yoktur) nakit sermaye indirimi bulunmakta olup 13.692.117 TL ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 29. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç/(kayıp) tutarı, dönem karının/(zararının), Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>		
1 Ocak	3.890.703.214	1.300.000.000
Sermaye arttırımı	9.296.786	2.590.703.214
<b>Dönem sonu</b>	<b>3.900.000.000</b>	<b>3.890.703.214</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı (*)	3.899.864.281	1.464.278.274
Dönem karı	1.445.018.330	1.048.787.676
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,37	0,72
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,37	0,72

### 30. 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- 31 Aralık 2024
<b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>	<b>266.475.452</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.531.091.632
Peşin ödenmiş giderler	1.308.249
Ertelenmiş gelirler	(70.965.100)
Verilen depozito ve teminatlar	1.513.527
Stoklar	320.113.384
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	112.650
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(535.489.634)
Ödenmiş sermaye	(1.727.489.519)
Geçmiş yıl karları ve diğer özkaynak kalemleri	(4.253.719.737)
<b>Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>	<b>51.743.190</b>
Hasılat	(115.486.116)
Satışların maliyeti	3.613.441
Genel yönetim giderleri	8.378.190
Esas faaliyet diğer gelir ve giderler	(776.847)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler	169.500.106
Finansman gelir ve giderleri	(13.485.584)
<b>Toplam</b>	<b>318.218.642</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 31. 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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 31. 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

31 Aralık 2024	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	1.708.465.400	-	1.708.465.400	1.708.465.400	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	60.364.877	-	60.364.877	60.364.877	8
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	300.822.724	-	300.822.724	300.822.724	8
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.466.985	-	2.466.985	2.466.985	9
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	3.616.506.055	3.616.506.055	3.616.506.055	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	270.130.628	270.130.628	270.130.628	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	46.054.698	46.054.698	46.054.698	8
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	48.660.971	48.660.971	48.660.971	9
<b>31 Aralık 2023</b>					
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	3.140.765.388	-	3.140.765.388	3.140.765.388	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16.480.676	-	16.480.676	16.480.676	8
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	330.534.502	-	330.534.502	330.534.502	8
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.911.735	-	1.911.735	1.911.735	9
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	7.209.710.935	7.209.710.935	7.209.710.935	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	59.227.758	59.227.758	59.227.758	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	25.654.882	25.654.882	25.654.882	8
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	1.144.822.888	1.144.822.888	1.144.822.888	9
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	77.947.334	77.947.334	77.947.334	9

#### Finansal olmayan varlıklar

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

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

31 Aralık 2024	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	19.982.092.765
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Proje)	-	-	3.726.290.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	2.110.445.000	-

  

31 Aralık 2023	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	20.044.675.011
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Proje)	-	-	2.651.126.314
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	1.775.858.889	-

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:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2024	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2023
<b>Otel</b>			İndirgenmiş nakit akış	* Oda ücreti (günlük) – Avro * Villa ücreti (günlük) – Avro * Doluluk oranı (*)	79 965 76%	74 730 %74
Seviye 3	18.500.823.945	18.608.809.069				
<b>Yurt</b>			İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232	7.232
Seviye 3	1.220.970.000	1.080.010.962				
<b>Ofis</b>			İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2 * Doluluk oranı	4.637 %97	4.637 %97
Seviye 3	134.053.820	211.430.184				
<b>Söğütluçeşme</b>			İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2 * Doluluk oranı (**)	14.559 %92	14.559 %92
Projesi	3.726.290.000	2.651.126.314				
Seviye 3						
<b>Fabrika Binası</b>			İndirgenmiş nakit akış			
Seviye 3	126.245.000	144.424.796				
<b>Arsa</b>			Emsal	-	-	-
Seviye 2	2.110.445.000	1.775.858.889	Karşılaştırma	-	-	-

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

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



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

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

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

31 Aralık 2024	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
<b>Otel</b>			
İskonto oranı	%0,5	(740.599.445)	800.642.839
Oda ücreti	1 Avro	175.653.627	(173.044.053)
Doluluk oranı	%1	222.441.436	(219.464.500)
<b>Ofis</b>			
İskonto oranı	%0,5	(2.482.445)	2.537.182
Doluluk oranı	%1	1.760.203	(1.770.451)
<b>Yurt</b>			
İskonto oranı	%0,5	(36.173.278)	37.955.823
<b>Bodrum Loft</b>			
İskonto oranı	%0,5	(113.514.858)	126.739.890
Oda Ücreti	%10	185.885.172	(168.619.158)
Doluluk oranı	%1	19.470.186	(19.102.824)
<b>Söğütlüçesme projesi</b>			
İskonto oranı	%0,5	(149.920.000)	159.370.000
Birim ünite kira değeri	%10	184.500.000	(184.500.000)
Doluluk oranı	%1	19.285.000	(19.280.000)
<b>31 Aralık 2023</b>			
31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
<b>Otel</b>			
İskonto oranı	%0,5	(665.740.049)	715.664.810
Oda ücreti	1 Avro	202.290.793	(202.967.411)
Doluluk oranı	%1	209.722.020	(209.251.722)
<b>Ofis</b>			
İskonto oranı	%0,5	(3.462.743)	3.557.552
Doluluk oranı	%1	2.339.779	(2.339.779)
<b>Yurt</b>			
İskonto oranı	%0,5	(30.059.102)	31.388.504
<b>Bodrum Loft</b>			
İskonto oranı	%0,5	(97.351.679)	107.698.234
Oda Ücreti	%10	181.535.015	(165.074.586)
Doluluk oranı	%1	18.811.918	(18.811.918)
<b>Söğütlüçesme projesi</b>			
İskonto oranı	%0,5	(116.483.595)	123.884.985
Birim ünite kira değeri	%10	293.753.048	(293.738.611)
Doluluk oranı	%1	30.709.364	(30.694.926)

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### (i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### (ii) Kredi riski

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

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

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

#### (iii) Piyasa riski

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

#### Döviz kur riski

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

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

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

#### Faiz oranı riski

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

#### (iv) Likidite riski

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

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

#### (v) Operasyonel risk

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Sermaye risk yönetimi

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

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

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/toplam kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	7.345.007.328	10.969.178.971
Hazır değerler	(1.708.465.400)	(3.140.765.388)
Net yükümlülük	5.636.541.928	7.828.413.583
Özkaynaklar	23.364.728.046	22.787.221.187
<b>Toplam kaynak</b>	<b>29.001.269.974</b>	<b>30.615.634.770</b>
<b>Net yükümlülük/toplam kaynak oranı</b>	<b>%19</b>	<b>%26</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### 32.1. Kredi riski açıklamaları

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

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

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>60.364.877</b>	<b>300.822.724</b>	-	<b>2.466.985</b>	<b>194.547.502</b>	<b>1.513.768.486</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	60.364.877	300.822.724	-	2.466.985	194.547.502	1.513.768.486
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)	-	529.815	-	-	81.203	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(529.815)	-	-	(81.203)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### 32.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>16.480.676</b>	<b>792.021.201</b>	<b>-</b>	<b>1.911.735</b>	<b>2.952.052.227</b>	<b>188.442.907</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	16.480.676	330.534.502	-	1.911.735	2.952.052.227	188.442.907
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	572.970	-	-	308.777	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(572.970)	-	-	(308.777)	-
- Net değerlerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar (**)	-	461.486.699	-	-	-	-

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 32.2. 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:

##### 31 Aralık 2024:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	3.616.506.055	7.115.628.528	341.371.059	519.060.710	3.303.754.296	2.951.442.463
Ticari borçlar	316.185.326	316.185.326	316.185.326	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	48.660.971	48.660.971	48.660.971	-	-	-

##### 31 Aralık 2023:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	7.209.710.935	11.723.996.417	379.802.175	730.264.932	4.986.502.709	5.627.426.601
Ticari borçlar	84.882.640	84.882.640	84.882.640	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	1.222.770.222	1.222.770.222	1.222.770.222	-	-	-

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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### 32.3. Piyasa riski açıklamaları

##### a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Aralık 2024		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	77.605.772	160.000	239.872	-	182.577.448
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.639.219.481	351.466	40.757.705	45	374.512.669
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	2.012.225	-	-	-	5.817.784
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>1.718.837.478</b>	<b>511.466</b>	<b>40.997.577</b>	<b>45</b>	<b>562.907.901</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>1.718.837.478</b>	<b>511.466</b>	<b>40.997.577</b>	<b>45</b>	<b>562.907.901</b>
10	Ticari borçlar	22.137.615	87.555	517.259	-	19.375
11	Finansal yükümlülükler	529.630.188	1.777.910	11.078.933	-	170.757.693
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	15.900.974	-	-	-	45.973.215
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>567.668.777</b>	<b>1.865.465</b>	<b>11.596.192</b>	<b>-</b>	<b>216.750.283</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	2.898.343.334	24.149.046	38.547.733	-	1.810.410.137
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>2.898.343.334</b>	<b>24.149.046</b>	<b>38.547.733</b>	<b>-</b>	<b>1.810.410.137</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>3.466.012.111</b>	<b>26.014.511</b>	<b>50.143.925</b>	<b>-</b>	<b>2.027.160.420</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(1.747.174.633)</b>	<b>(25.503.045)</b>	<b>(9.146.348)</b>	<b>45</b>	<b>(1.464.252.519)</b>
	Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	(1.733.285.884)	(25.503.045)	(9.146.348)	45	(1.424.097.088)
21	(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	-	-	-
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

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### 32.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

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

31 Aralık 2023		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) <sup>(*)</sup>	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	91.107.866	-	610.505	-	131.731.405
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.380.211.269	31.546.317	214.197	45	61.937.868
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	2.988.981	-	-	-	6.310.390
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>1.474.308.116</b>	<b>31.546.317</b>	<b>824.702</b>	<b>45</b>	<b>199.979.663</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>1.474.308.116</b>	<b>31.546.317</b>	<b>824.702</b>	<b>45</b>	<b>199.979.663</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>1.474.308.116</b>	<b>31.546.317</b>	<b>824.702</b>	<b>45</b>	<b>199.979.663</b>
10	Ticari borçlar	1.317.090	5.612	22.618	-	26.388
11	Finansal yükümlülükler	788.349.580	1.805.966	13.369.726	-	172.158.079
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	1.144.805.501	26.886.511	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	13.836.326	-	-	-	29.211.496
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>1.948.308.497</b>	<b>28.698.089</b>	<b>13.392.344</b>	<b>-</b>	<b>201.395.963</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	6.127.899.100	24.275.507	88.090.050	-	1.992.873.658
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>6.127.899.100</b>	<b>24.275.507</b>	<b>88.090.050</b>	<b>-</b>	<b>1.992.873.658</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>8.076.207.597</b>	<b>52.973.596</b>	<b>101.482.394</b>	<b>-</b>	<b>2.194.269.621</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(6.601.899.481)</b>	<b>(21.427.279)</b>	<b>(100.657.692)</b>	<b>45</b>	<b>(1.994.289.958)</b>
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(6.591.052.136)</b>	<b>(21.427.279)</b>	<b>(100.657.692)</b>	<b>45</b>	<b>(1.971.388.852)</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Tabloda yer alan ilgili tutarların TL karşılıkları, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 32.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

##### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

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	(180.281.400)	180.281.400	(180.281.400)	180.281.400
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(180.281.400)</b>	<b>180.281.400</b>	<b>(180.281.400)</b>	<b>180.281.400</b>
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(67.864.319)	67.864.319	(67.864.319)	67.864.319
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(67.864.319)</b>	<b>67.864.319</b>	<b>(67.864.319)</b>	<b>67.864.319</b>
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	398	(398)	(101.289.197)	101.289.197
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>398</b>	<b>(398)</b>	<b>(101.289.197)</b>	<b>101.289.197</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(248.145.321)</b>	<b>248.145.321</b>	<b>(349.434.916)</b>	<b>349.434.916</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 32.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2023:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(182.954.880)	182.954.880	(182.954.880)	182.954.880
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(182.954.880)</b>	<b>182.954.880</b>	<b>(182.954.880)</b>	<b>182.954.880</b>
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(948.502.290)	948.502.290	(948.502.290)	948.502.290
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(948.502.290)</b>	<b>948.502.290</b>	<b>(948.502.290)</b>	<b>948.502.290</b>
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	487	(487)	(188.922.718)	188.922.718
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>487</b>	<b>(487)</b>	<b>(188.922.718)</b>	<b>188.922.718</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(1.131.456.683)</b>	<b>1.131.456.683</b>	<b>(1.320.379.888)</b>	<b>1.320.379.888</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 32. 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:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	142.000.925	2.760.594.433
Finansal yükümlülükler	1.662.027.792	2.280.704.825
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	1.513.768.486	188.442.907
Finansal yükümlülükler	1.826.576.734	4.778.733.764

#### Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

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

Aşağıdaki tablo euribor faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 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
31 Aralık 2024	(0,01%) 0,01%	106.606 (106.582)

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2023	(0,01%) 0,01%	1.882.961 (1.882.961)

### 33. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	3.645.701	1.515.977
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	306.614	389.823
	<b>3.952.315</b>	<b>1.905.800</b>

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

### **31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### **34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yönetim Kurulu'nun 6 Aralık 2024 tarihli toplantısında, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ("Tebliğ") çerçevesinde, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'ün sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden devralınarak tasfiyesiz infisahı suretiyle, Şirket'in Akfen Karaköy ile birleşmesine karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla ilgili süreç devam etmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.559.662.807	3.080.169.555
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	14.792.277.402	13.394.633.877
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.655.371.744	5.267.450.250
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (*)	III-48.1. Md. 23 / (f)	557.195.835	14.996.237
	Diğer varlıklar		1.233.700.180	395.208.817
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>22.798.207.968</b>	<b>22.152.458.736</b>
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.826.576.734	2.641.143.054
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	53.194.825	75.499.958
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	1.288.545.005
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	19.162.968.582	17.970.247.348
	Diğer kaynaklar		1.755.467.827	177.023.371
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>22.798.207.968</b>	<b>22.152.458.736</b>
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	45.822.262	2.891.622.433
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)	14.545.000	-
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	294.692.491	1.745.826.755
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)	41.390.674	2.860.972.365

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%64,88	%60,47	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%27,26	%37,68	<%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	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%11,35	%32,00	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,20	%13,05	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (**)	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,18	%12,91	<%10

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

(\*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari olmayan alacakların tamamı Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından olan alacaklardan oluşmaktadır (Not 5).

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