

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2026
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-48
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23-24
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
NOT 5 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	26-27
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	27
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR	28
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28-29
NOT 9 STOKLAR	30
NOT 10 TAAHHÜTLER	30
NOT 11 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	30
NOT 12 ÖZKAYNAKLAR	31-32
NOT 13 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	33
NOT 14 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	33
NOT 15 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	33
NOT 16 FİNANSMAN GİDERLERİ	34
NOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	34-35
NOT 18 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	35
NOT 19 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLAR)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	36
NOT 20 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	37-39
NOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40-45
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLAR.....	46
NOT 23 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	46
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	47-48

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		5.412.968.020	5.238.239.807
Nakit ve nakit benzerleri	4	913.043.884	1.045.776.156
Ticari alacaklar		412.700.258	326.517.873
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,6	80.349.271	16.911.202
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	332.350.987	309.606.671
Diğer alacaklar		136.655	170.884
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		136.655	170.884
Stoklar	9	4.038.656.857	3.741.889.924
Peşin ödenmiş giderler		23.901.852	6.906.094
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		23.901.852	6.906.094
Diğer dönen varlıklar		24.528.514	116.978.876
DURAN VARLIKLAR		40.322.427.689	40.178.414.342
Uzun vadeli finansal yatırımlar		7.785.078.337	7.785.078.337
- <i>Bağlı ortaklıklar ve iştirakler</i>	7	7.785.078.337	7.785.078.337
Diğer alacaklar		3.630.098	3.630.098
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		3.630.098	3.630.098
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	32.347.367.047	32.275.993.019
Maddi duran varlıklar		834.461	754.581
Maddi olmayan duran varlıklar		505.146	505.536
Peşin ödenmiş giderler		185.012.600	112.452.771
- <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		62.076.487	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		122.936.113	112.452.771
TOPLAM VARLIKLAR		45.735.395.709	45.416.654.149

İlişikteki notlar bu özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.791.664.047	2.306.264.865
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		958.957.333	851.173.812
- Banka kredileri	5	880.066.914	766.436.979
- Kiralama işlemlerinden borçlar	5	78.890.419	84.736.833
Ticari borçlar		102.242.433	790.679.845
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	67.909.463	71.866.706
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	34.332.970	718.813.139
Diğer borçlar		4.206.910	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		4.206.910	-
Ertelenmiş gelirler	11	721.297.413	660.109.360
Kısa vadeli karşılıklar		4.959.958	4.301.848
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		4.959.958	4.301.848
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.445.139.664	7.418.180.386
Uzun vadeli borçlanmalar		3.294.273.497	3.133.878.211
- Banka kredileri	5	3.231.118.384	3.064.175.760
- Kiralama işlemlerinden borçlar	5	63.155.113	69.702.451
Uzun vadeli karşılıklar		3.428.552	3.598.875
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		3.428.552	3.598.875
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	5.147.437.615	4.280.703.300
ÖZKAYNAKLAR		35.498.591.998	35.692.208.898
Ödenmiş sermaye	12	3.900.000.000	3.900.000.000
Sermaye düzeltme farkları	12	15.392.463.481	15.392.463.481
Geri alınmış paylar (-)	12	(194.432.186)	(159.457.753)
Paylara ilişkin primler	12	2.844.630.907	2.844.630.907
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		205.139.078	159.497.038
- Yasal yedekler	12	10.706.892	39.285
- Geri alınan paylara ilişkin yedekler	12	194.432.186	159.457.753
Geçmiş yıllar karları		13.457.160.529	12.281.108.341
Net dönem (zararı)/karı		(106.369.811)	1.273.966.884
TOPLAM KAYNAKLAR		45.735.395.709	45.416.654.149

İlişikteki notlar bu özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
		1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları				
Hasılat	13	936.065.809	356.100.898	928.728.344	367.145.132
Satışların maliyeti (-)	13	(77.087.848)	(28.999.221)	(51.958.966)	(30.962.732)
BRÜT KAR		858.977.961	327.101.677	876.769.378	336.182.400
Genel yönetim giderleri (-)	14	(87.807.075)	(19.232.700)	(72.418.367)	(19.639.009)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		599.489	5.717	421.862	11.394
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(6.372.699)	(19.549)	(21.669.882)	(4.287.567)
ESAS FAALİYET KARI		765.397.676	307.855.145	783.102.991	312.267.218
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		18.889.120	17.932.673	19.433.930	5.767.467
FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		784.286.796	325.787.818	802.536.921	318.034.685
Finansman gelirleri	15	25.001.524	12.858.587	523.892.585	104.702.130
Finansman giderleri (-)	16	(730.031.328)	(305.848.723)	(753.197.640)	(134.984.995)
Parasal kayıp	19	681.107.508	138.402.116	(82.110.438)	33.894.623
VERGİ ÖNCESİ KAR		760.364.500	171.199.798	491.121.428	321.646.443
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(866.734.311)	(93.751.615)	99.925.987	(158.302.235)
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	17	(866.734.311)	(93.751.615)	99.925.987	(158.302.235)
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(106.369.811)	77.448.183	591.047.415	163.344.208
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(106.369.811)	77.448.183	591.047.415	163.344.208
Pay başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	18	(0,03)	0,02	0,15	0,04
Sulandırılmış hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	18	(0,03)	0,02	0,15	0,04

İlişikteki notlar bu özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	15.392.463.481	-	2.844.630.907	39.286	7.067.619.630	1.977.554.831	31.182.308.135
Transferler	-	-	-	-	-	1.977.554.831	(1.977.554.831)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	591.047.415	591.047.415
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış	-	-	(99.941.536)	-	99.941.536	(99.941.536)	-	(99.941.536)
Birleşme etkisi (*)	-	-	-	-	-	3.395.391.629	-	3.395.391.629
30 Eylül 2025 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	15.392.463.481	(99.941.536)	2.844.630.907	99.980.822	12.340.624.554	591.047.415	35.068.805.643
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	15.392.463.481	(159.457.753)	2.844.630.907	159.497.038	12.281.108.341	1.273.966.884	35.692.208.898
Transferler	-	-	-	-	-	1.273.966.884	(1.273.966.884)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(106.369.811)	(106.369.811)
Kar payları (**)	-	-	-	-	10.667.607	(62.940.263)	-	(52.272.656)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış	-	-	(34.974.433)	-	34.974.433	(34.974.433)	-	(34.974.433)
30 Eylül 2026 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	15.392.463.481	(194.432.186)	2.844.630.907	205.139.078	13.457.160.529	(106.369.811)	35.498.591.998

(*) Söz konusu tutarlar, Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.’nin 28 Mart 2025 tarihinde tüm varlık ve yükümlülükleriyle birlikte Şirket bünyesine devrolarak birleşmesinden kaynaklanan etkilerdir.

(**) Şirket’in 7 Mayıs 2026 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar neticesinde 17 Eylül 2026 tarihinde gerçekleşen kar dağıtımına ilişkindir.

İlişikteki notlar bu özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı)/karı		(106.369.811)	591.047.415
Dönem (zararı)/karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14	218.483	677.762
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.186.548	2.349.781
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15, 16	301.006.121	(295.051.435)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		387.966.750	159.080.592
Parasal (kazanç)/kayıp ile ilgili düzeltmeler	19	(640.968.937)	409.017.368
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	17	866.734.311	(99.925.987)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(18.889.120)	(19.433.930)
		791.884.345	747.761.566
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(136.204.715)	937.792.015
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		7.585.684	(1.554.042.211)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	9	(296.766.933)	(402.597.534)
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(69.044.233)	(80.332.495)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		39.895.582	166.196.046
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		49.031.707	202.204.462
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları		386.381.437	16.981.849
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(61.657)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(297.976)	(145.554)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(724.413.233)	(136.529.189)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(62.076.487)	(403.774.930)
Diğer nakit girişleri		18.889.120	19.433.930
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(767.898.576)	(521.015.743)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	12	(34.974.433)	(99.941.536)
Ödenen temettüler	3, 12	(52.272.656)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.194.427.445	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(443.382.563)	(334.784.639)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(99.619.083)	(84.819.654)
Alınan faiz		17.127.651	94.560.655
Ödenen faiz	5	(204.586.618)	(163.375.315)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları		376.719.743	(588.360.489)
Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(4.859.053)	(1.092.394.383)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		101.164.414	403.264.450
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		96.305.361	(689.129.933)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.045.880.892	2.538.041.959
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(229.096.114)	(428.717.012)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	913.090.139	1.420.195.014

İlişikteki notlar bu özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" ya da "Akfen GYO"), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ("Aksel")'nin ünvan 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 ünvanının 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. Şirket, 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.'nın 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.

Şirket'in gayrimenkul portföyünü geliştirme stratejileri kapsamında, Rusya'daki tüm otel ve ofis yatırımları, %100 bağlı ortaklık olan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi ("Akfen Kuzey") bünyesinde toplanmıştır. Ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak ve geliştirmek olan Akfen Kuzey; Rusya'daki otel projelerini yürüten YaroslavlInvest Limited Şirketi ("YaroslavlInvest"), Samstroykom Limited Şirketi ("Samstroykom") ve KaliningradInvest Limited Şirketi ("KaliningradInvest")'nin %97,8 oranında, ofis projesini yürüten Volgastroykom Limited Şirketi ("Volgastroykom")'nin %96,17 oranında ve Moskova'daki otel yatırımının yer aldığı Severnyi Avtovokzal ("Severnyi") şirketinin %100 oranında sahibidir.

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") ünvanlı bağlı ortaklığı kurmuştur. Akfen Karaköy'ün sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin bir bütün halinde devralınarak Akfen GYO bünyesinde birleşmesi süreci, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mart 2025 tarihli onayıyla uygun görülmüştür. Bu kapsamda, Akfen Karaköy'ün kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümleri uyarınca tasfiyesiz infisahı ve Şirket bünyesine dahil edilmesi işlemi, 28 Mart 2025 tarihinde tescil edilerek tamamlanmıştır.

Şirket'in portföyünde; Muğla'nın Bodrum ilçesinde yer alan 92 oda ve 184 yatak kapasiteli 5 yıldızlı Bodrum Loft tatil köyü ile Isparta'da 4.032 yatak ve Kütahya'da 3.200 yatak kapasiteli yurt yatırımları yer almaktadır. Bodrum Loft projesi Akfen Turizm Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. ("Akfen Turizm")'e, yurt projeleri ise Kredi ve Yurtlar Kurumu'na kiralanmış olup, söz konusu yatırımlardan kira geliri elde edilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan İnşaat") tarafından yürütülen Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı projesi ("Terminal Kadıköy") kapsamında; viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşaatları tamamlanmıştır. 1 Mayıs 2025 tarihi itibarıyla faaliyete geçen projenin tamamı, Akfen Turizm'e kiralanmıştır. 2051 yılına kadar işletme hakkı bulunan bu projeden kira geliri elde edilmektedir.

Şirket, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekairelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup arsa üzerinde satışı planlanan villa projesinin inşaatına başlamış olup söz konusu projenin inşaatı raporlama tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Şirket, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. ("Gökliman")'nin %100 hissesini Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan ("Akfen GGSPYŞ 1. GMY Fonu") satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevkii'nde toplam 83.624,59 m²'lik arsa mevcuttur.

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

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

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

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent - İstanbul adresinde kayıtlıdır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun çalışan sayısı 14 (31 Aralık 2025: 13)'tür.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki özet bireysel finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler" hükmü uyarınca hazırlanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

a Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

Özet bireysel finansal tablolarda, Şirket’in sahip olduğu bağlı ortaklıklar, müşterek faaliyet, iştirakler ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar konsolide edilmemiş ve TMS 27 “Bireysel finansal tablolar” uyarınca finansal yatırımlar olarak ve elde etme maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek özet bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki özet bireysel finansal tablolar, Şirket’in 30 Eylül 2026 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket’in 30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

b Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

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

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası’nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29’a göre düzeltilir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanır.

Finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan 30 Eylül 2026, 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli hesap dönemlerine ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme kat sayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30 Eylül 2026	137,23	1,00000	%158
31 Aralık 2025	110,39	1,24317	%211
30 Eylül 2025	105,78	1,29732	%222

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

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 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 özet 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 özet finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 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.

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet bireysel finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık bireysel finansal tablolarıyla birlikte değerlendirilmesi gerekir.

Şirket’in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet bireysel finansal tabloları, 22 Ekim 2026 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

d *Fonksiyonel ve raporlama para birimi*

Şirket’in ve Müşterek Yönetime Tabi Adi Ortaklık’ın fonksiyonel ve raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

e *Bağlı ortaklıklar/İştirakler*

Şirket, özet bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleşirmektedir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO’nun bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<i>Bağlı Ortaklıklar</i>		
Severnyi	100,00	100,00
Gökliman	100,00	100,00
Fıratcan İnşaat	100,00	100,00
Akfen Kuzey	100,00	100,00
Akfen Bafra	100,00	100,00
Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom	97,80	97,80
Volgastroykom	96,17	96,17
<i>İştirakler</i>		
EO at Fountains	43,00	43,00
EA at Fountains	32,50	32,50

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

f Yabancı para işlemler

Yabancı para işlemler ilgili Şirket’in fonksiyonel para birimine 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 kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

Özet bireysel finansal tablolardaki kalemleri ölçmek için kullanılan para birimi hariç kullanılan tüm para birimleri yabancı para olarak adlandırılmaktadır.

g Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli bireysel finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki özet bireysel finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Özet bireysel finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem özet bireysel finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Cari dönemde, Şirket’in geçmiş yıl finansal tabloları üzerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

h İşletmenin sürekliliği

Özet bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Özet bireysel 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:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket’in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir. Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, son olarak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporlarının 30 Eylül 2026 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen cari dönem harcamalarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Ertelenmiş vergi varlığı, öngörülebilir gelecekte indirilebilir geçici farkları ortadan kaldıracak ve birikmiş zararların kullanılmasını sağlayacak tutarda vergiye tabi kar yaratılma olasılığı var ise kaydedilir. Ertelenmiş vergi varlığının belirlenmesinde, gelecekte vergiye tabi olacak kar ile ilgili varsayımlar ve değerlendirmeler kullanılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

1 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/IFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi (“TFRYK”) yorumları dışında, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler
- TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- TFRS 17: Sigorta Sözleşmeleri
- Sigorta Sözleşmeleri TFRS 17 (Değişiklikler): Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler
- TFRS 18: Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- TFRS 19: Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- TFRS 19 (Değişiklikler): Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- TMS 21 (Değişiklikler): Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL ABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.3.1 Hasılat

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

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- (a) Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
- (b) Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
- (c) Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- (d) İşlem fiyatını sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi,

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 Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülüyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli edim yükümlülüklerinin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirin 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.

Şirket’in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

2.3.2 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.

2.3.3 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.3 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Şirket'in sahip olduğu faal olan Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanan değer ile değerleme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değışikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştđu dönemde kar veya zarara dahil edilir. Şirket, 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. Şirket'in 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.

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, 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. Şirket'in 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 diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kira yükümlülükleri

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

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değışken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir. Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.4 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	2-10 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 artırıcı 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.

2.3.5 Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.3.6 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir. Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.7 Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket, 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. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket’in 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

“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. Şirket, 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 temettüler bireysel 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 bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, 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. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.7 Finansal araçlar (Devamı)

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.

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

2.3.8 Finansal Yükümlülükler

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

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

Kur Değişim Etkileri

İşlemler ve bakiyeler

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

Sunum para birimine çevrim

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

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla TL ve ABD Doları/TL kurları aşağıdaki gibidir:

	Avro/TL		ABD Doları/TL	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
30 Eylül 2026	55,5567	55,6568	48,9303	49,0184
31 Aralık 2025	50,2859	50,3765	42,8457	42,9229

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 özet bireysel finansal tablolarda takip edilirler.

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

2.3.9 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.

2.3.10 Stoklar

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

2.3.11 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 18).

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 18).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, Şirket 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, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.3.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in 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, Şirket 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.

2.3.14 Kiralama işlemleri

Şirket, 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 Şirket, TFRS 16’daki kiralama tanımını kullanmaktadır.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.14 Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak

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

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

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

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

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

Şirket, 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.

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

–Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dâhil);

–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 Şirket’in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.14 Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak (Devamı)

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 Şirket yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

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

Kısa süreli kiralamarlar ve düşük değerli kiralamarlar

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

Kiraya veren olarak

Şirket, 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.

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

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Şirket, 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, Şirket, kiralama süresinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

Şirket, 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, Şirket'in yukarıda açıklanan muafiyeti uyguladığı kısa süreli bir kiralama ise, alt kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

2.3.15 İlişkili taraflar

Bu özet bireysel finansal tabloların amacı doğrultusunda bağlı ortaklıklar, ortaklar, Şirket'in üst düzey yönetimi ve yönetim kurulu üyeleri, yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunan tüzel kişiler ile iş ortaklıkları “ilişkili taraflar” olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.15 İlişkili taraflar (Devamı)

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve Şirket'in 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, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket 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.

2.3.16 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. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2025: %30).

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Vergi mevzuatı sebebiyle Akfen GYO'ya ait 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olan %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, sonraki dönemlere ait etki ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

24 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 sayılı Torba Kanun ile Vergi Usul Kanunu'na ("VUK") eklenen geçici madde kapsamında, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde ÜFE bazlı enflasyon düzeltmesi uygulamasının yapılmaması hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3.17 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, 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 özet bireysel 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.

2.3.18 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 Şirket’in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket’in 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 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

3.1. İlişkili taraf bakiyeleri

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Akfen Turizm (*)	80.349.271	16.911.202
	80.349.271	16.911.202

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.("Akfen İnşaat") (*)	32.100.001	63.022.532
Akfen Holding (**)	22.741.603	8.129.350
Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş.	13.067.859	-
Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş. ("Isparta Şehir Hastanesi")	-	714.824
	67.909.463	71.866.706

(*) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi Şirket'in Yalıkavak projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

(**) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Akfen Holding'e olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi Holding genel yönetim giderleri yansımalarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderler:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gökliman (*)	43.628.103	-
Akfen Bafra (*)	18.448.384	-
	62.076.487	-

(*) 30 Eylül 2026 tarihleri itibarıyla Şirket'in gönderdiği sermaye avanslarından oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur).

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 5'te verilmiştir.

3.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Kira giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	6.120.764	1.798.928	6.172.933	1.943.631
Akfen GGSPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	3.385.693	995.075	2.845.043	1.044.831
	9.506.457	2.794.003	9.017.976	2.988.462

b) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Fıratcan İnşaat	7.966.351	661.227	236.112.123	94.733.208
Akfen Karaköy (*)	-	-	199.020.302	-
Akfen Bafra	-	-	4.381	-
Akfen Kuzey	-	-	2.959	-
	7.966.351	661.227	435.139.765	94.733.208

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili faiz geliri, Akfen Karaköy'ün 28 Mart 2025'te Akfen GYO ile birleşme tarihine kadar oluşan faiz geliridir (30 Eylül 2026: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

c) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Akfen Kuzey	2.841.576	-	-	-
	2.841.576	-	-	-

d) Devam eden inşaat hakedişleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Akfen İnşaat (*)	292.030.066	85.063.966	394.526.646	-
	292.030.066	85.063.966	394.526.646	-

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

e) Otel gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	72.829.241	23.553.438	74.313.488	25.262.352
	72.829.241	23.553.438	74.313.488	25.262.352

f) Diğer Giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Akfen Holding (*)	19.942.003	19.942.003	6.044.938	-
	19.942.003	19.942.003	6.044.938	-

(*) Gider yansıtılmalarından oluşmaktadır.

g) Kar payı dağıtımı

Şirket'in 7 Mayıs 2026 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar neticesinde 17 Eylül 2026 tarihinde toplam 53.337.946 TL tutarında kar dağıtımı gerçekleştirilmiştir. Bu tutarın 1.065.290 TL'si Şirket'in geri aldığı paylara isabet eden kar payı tutarını oluştururken, kalan 52.272.656 TL ise şirket ortaklarına payları oranında nakden dağıtılmıştır.

h) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	25.807.030	5.955.144	28.669.278	6.742.507
	25.807.030	5.955.144	28.669.278	6.742.507

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	113.963	119.070
Bankalar	818.428.102	955.387.043
- Vadeli mevduat	812.289.530	890.259.052
- Vadesiz mevduat	6.138.572	65.127.991
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	94.548.074	90.374.779
Değer düşüklüğü	(46.255)	(104.736)
Nakit ve nakit benzerleri	913.043.884	1.045.776.156
Değer düşüklüğü	46.255	104.736
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	913.090.139	1.045.880.892

(*) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket'in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından ve repo varlıklardan oluşmaktadır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilgili bakiyenin tamamı Türk Lirası varlıklarından oluşmaktadır.

Vadeli mevduat

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2026
Avro	Ekim 2026	%0,01	627.972.603
ABD Doları	Ekim 2026	%0,01	181.547.547
TL	Ekim 2026	%34,0	2.769.380
Toplam			812.289.530

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2025
Avro	Ocak 2026	%0,01	843.047.355
TL	Ocak 2026	%33	47.211.697
Toplam			890.259.052

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal borçlar	958.957.333	851.173.812
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	880.066.914	766.436.979
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	78.890.419	84.736.833
Uzun vadeli finansal borçlar	3.294.273.497	3.133.878.211
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	3.231.118.384	3.064.175.760
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	63.155.113	69.702.451
Toplam finansal borçlar	4.253.230.830	3.985.052.023

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket’in banka kredilerinin defter ve nominal değerlerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026:

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal		Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
		döviz tutarı	döviz tutarı			
Avro (1)	%4,40 + Euribor (*)	36.227.702	537.520.146	1.478.797.826	2.016.317.972	
Avro (2)	%3,50 + Euribor (**)	37.639.019	342.546.768	1.752.320.558	2.094.867.326	
			880.066.914	3.231.118.384	4.111.185.298	

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal		Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
		döviz tutarı	döviz tutarı			
Avro (1)	%4,40 + Euribor (*)	36.077.027	422.722.504	1.585.209.389	2.007.931.893	
Avro (2)	%3,50 + Euribor (**)	37.948.718	228.335.590	1.883.768.615	2.112.104.205	
			651.058.094	3.468.978.004	4.120.036.098	

31 Aralık 2025:

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal		Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
		döviz tutarı	döviz tutarı			
Avro (1)	%4,40 + Euribor (*)	41.565.758	617.063.667	1.986.061.042	2.603.124.709	
Avro (2)	%3,50 + Euribor (**)	19.600.087	149.373.312	1.078.114.718	1.227.488.030	
			766.436.979	3.064.175.760	3.830.612.739	

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal		Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
		döviz tutarı	döviz tutarı			
Avro (1)	%4,40 + Euribor (*)	41.773.400	475.659.751	2.140.468.881	2.616.128.632	
Avro (2)	%3,50 + Euribor (**)	20.000.000	96.348.712	1.156.184.541	1.252.533.253	
			572.008.463	3.296.653.422	3.868.661.885	

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %2,472’dir (31 Aralık 2025: %2,065).

(**) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %2,472’dir (31 Aralık 2025: %2,065).

(1) İlgili 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 müstemlatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir,

- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir.

(2) İlgili kredilerin faiz oranı %3,5+ Euribor (3 aylık) olup kredilerin vadesi 25 Ekim 2035 tarihidir. Söz konusu krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- İlgili projenin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir ,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 1 Ocak – 30 Eylül 2026 ve 2025 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	3.830.612.737	2.972.236.702
<i>Alınan kredi</i>	<i>1.194.427.445</i>	<i>-</i>
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(443.382.563)</i>	<i>(334.784.639)</i>
<i>Ödenen faiz</i>	<i>(204.586.618)</i>	<i>(163.375.315)</i>
<i>Tahakkuk</i>	<i>233.292.238</i>	<i>139.761.674</i>
<i>Kur farkı</i>	<i>400.992.270</i>	<i>811.863.227</i>
<i>Parasal kazanç</i>	<i>(900.170.211)</i>	<i>(667.591.948)</i>
30 Eylül	4.111.185.298	2.758.109.701

Faaliyet kiralama borçlanmaları

TFRS 16 standardını Şirket 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla uygulamaya başlamış olup Şirket’in 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.

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	80.349.271	16.911.202
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ⁽¹⁾	332.350.987	309.606.671
	412.700.258	326.517.873

⁽¹⁾ 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların çoğunluğu otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşup ticari alacakların ortalama vadesi yaklaşık 45 gündür.

b) Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	67.909.463	71.866.706
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	34.332.970	718.813.139
	102.242.433	790.679.845

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik Oranı (%)	30 Eylül 2026	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2025
Fıratcan İnşaat	100,00	3.420.067.432	100,00	3.420.067.432
Akfen Kuzey	100,00	1.972.509.298	100,00	1.972.509.298
Gökliman	100,00	1.952.950.603	100,00	1.952.950.603
Akfen Bafra	100,00	439.551.004	100,00	439.551.004
Toplam		7.785.078.337		7.785.078.337

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	30.042.337.936	30.001.621.843
Arsalar	2.148.171.062	2.100.967.178
Arsa kullanım hakları	156.858.049	173.403.998
Toplam	32.347.367.047	32.275.993.019

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	32.102.589.021	19.561.368.718
Girişler	87.919.977	123.405.915
Birleşme etkisi (*)	-	6.780.688.337
30 Eylül	32.190.508.998	26.465.462.970

(*) Akfen Karaköy’ün 28 Mart 2025 tarihinde tüm varlık ve yükümlülükleriyle birlikte Şirket bünyesine devrolarak birleşmesinden kaynaklanan etkilerdir.

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, son olarak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporlarının 30 Eylül 2026 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen cari dönem harcamalarını içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Şirket’in sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise işletmeci ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro ve TL 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

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Ekspertiz rapor tarihi	30 Eylül 2026	Ekspertiz rapor tarihi	31 Aralık 2025
		Gerçeğe uygun değeri		Gerçeğe uygun değeri
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	7.101.281.618	31 Aralık 2025	7.101.281.618
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	4.992.995.885	31 Aralık 2025	4.992.995.885
Bodrum Loft ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	3.065.401.498	31 Aralık 2025	3.065.401.498
Ibis Otel Tuzla ⁽²⁾	31 Aralık 2025	2.214.247.512	31 Aralık 2025	2.214.247.512
Novotel Trabzon ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	2.133.289.654	31 Aralık 2025	2.133.289.654
Gebze Arsası ⁽²⁾	31 Aralık 2025	2.124.644.029	31 Aralık 2025	2.077.440.145
Ibis Otel Adana ⁽²⁾	31 Aralık 2025	1.393.750.153	31 Aralık 2025	1.393.750.153
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	1.291.226.987	31 Aralık 2025	1.291.226.987
Ibis Otel Alsancak İzmir ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	1.247.156.534	31 Aralık 2025	1.247.156.534
Ibis Otel ve Novotel Kayseri ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	1.140.256.159	31 Aralık 2025	1.140.256.159
Isparta Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	1.115.013.548	31 Aralık 2025	1.115.013.548
Ibis Otel Ankara Airport ⁽²⁾	31 Aralık 2025	1.002.411.986	31 Aralık 2025	1.002.411.986
Ibis Otel Esenyurt ⁽²⁾	31 Aralık 2025	936.772.496	31 Aralık 2025	936.772.496
Fabrika Binası ^{(2)(*)}	31 Aralık 2025	921.093.326	31 Aralık 2025	880.377.233
Kütahya Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	823.228.609	31 Aralık 2025	823.228.609
Ibis Otel Bursa ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	582.318.004	31 Aralık 2025	582.318.004
Ibis Otel Eskişehir ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	81.893.967	31 Aralık 2025	81.893.967
Bodrum (Eskişehirme) Arsası ⁽²⁾	31 Aralık 2025	23.527.033	31 Aralık 2025	23.527.033
Toplam		32.190.508.998		32.102.589.021

⁽¹⁾ Şirket’in kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

⁽²⁾ Şirket’in sahip olduğu arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 24.830.710.459 TL’dir (31 Aralık 2025: 23.843.354.627 TL).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 4.174.260.000 TL’dir (31 Aralık 2025: 4.696.999.700 TL).

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2025 tarihli işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan Avro olarak değerlendirilen varlıklar için iskonto oranları %7,5-%9,5 aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise iskonto oranı %22,7 olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 20’de açıklanmıştır.

Arsa kullanım hakkı

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, finansal kiralama olduğu şekilde muhasebeleştirilir. Şirket’in 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihinde sona eren dönemler itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	3.741.889.924	3.335.814.434
Girişler	296.766.933	402.597.534
30 Eylül	4.038.656.857	3.738.411.968

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekairelik arsa satın alımı gerçekleştirmiştir. İlgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stoklar, Şirket'in Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

10. TAAHHÜTLER

10.1. Şirket tarafından verilen TRİ'ler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	4.233.046.896	4.755.032.988
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	346.473.787	417.101.714
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	-	-
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	4.579.520.683	5.172.134.702

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Villa satış gelirleri (*)	713.796.555	653.192.443
Yurt gelirleri	7.500.858	6.916.917
	721.297.413	660.109.360

(*) Şirket'in Yalıkavak projesine ait satışlara ilişkin peşin tahsilatlardan oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR

12.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30 Eylül 2026	(%)	31 Aralık 2025
Halka açık ⁽¹⁾	44,54	1.736.971.208	44,54	1.736.971.208
Akfen Holding	45,27	1.765.386.014	45,27	1.765.386.014
Hamdi Akın	10,18	397.150.364	10,18	397.150.364
Akfen Turizm	<0,013	492.391	<0,013	492.391
Akfen İnşaat	<0,001	23	<0,001	23
Toplam		3.900.000.000		3.900.000.000
Enflasyon düzeltmesi		15.392.463.481		15.392.463.481
Düzeltilmiş sermaye		19.292.463.481		19.292.463.481

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

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

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

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL artırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Bununla birlikte; Şirket'in 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL arttırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Şirket'in 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %200 bedelli olarak 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesi işlemi SPK'nın 7 Aralık 2023 tarih ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.590.703.214 TL tutarında sermaye arttırımı yapılmış olup, Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.890.703.214 TL'ye yükselmiştir. 4 Ocak 2024 tarihinde nominal 9.296.786 TL tutarındaki ödenmemiş sermayenin Şirket'e girişi sağlanmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 3.900.000.000 adet (31 Aralık 2025: 1 TL 3.900.000.000 adet) hisseden meydana gelmiş olup, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 3.900.000.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 3.900.000.000 TL). 2023 yılında uygulamaya geçen enflasyon muhasebesi ile birlikte 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 15.392.463.481 TL tutarında sermaye olumlu düzeltme farkları konsolide finansal tablolarda muhasebeleşmiştir (31 Aralık 2025: 15.392.463.481 TL).

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 arttırımı ile ilgili 27 Ocak 2022 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 1 Şubat 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

12.2. Pay ihraç primleri

Şirket, geçmiş yıllarda yönetim kurulu kararıyla belirlenen ve genel kurul tarafından onaylanan geri alım programları kapsamında pay geri alım işlemleri gerçekleştirmiştir. Grup tarafından gerçekleştirilen pay geri alım ve satış işlemleri ile geçmiş yıllarda gerçekleştirilen sermaye artırımları sonucunda oluşan pay ihraç primleri, pay ihraç primi hesabında muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 2.844.630.907 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2025: 2.844.630.907 TL).

12.3. Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

Şirket'in 7 Mayıs 2026 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar neticesinde toplam 53.337.946 TL tutarında kar dağıtımı gerçekleşmiştir. Bu tutarın 1.065.290 TL'si Şirket'in geri aldığı paylara isabet eden kar payı tutarını oluştururken, kalan 52.272.656 TL ise şirket ortaklarına payları oranında nakden dağıtılmıştır. Kar dağıtımı ile birlikte Şirket 10.667.707 TL tutarında yasal yedek ayırmıştır.

30 Eylül 2026 itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yasal yedek tutarı 10.706.892 TL'dir (31 Aralık 2025: 39.285 TL).

12.4. Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

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

Şirket Yönetim Kurulu, 25 Mart 2025 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketlerini gözeterek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla pay geri alımı yapılabilmesine karar vermiştir. Karara göre söz konusu geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılacak azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 85.000.000 TL'dir (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %5'i). Söz konusu hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 28 Mart 2025 tarihinden başlayarak 156.728.381 TL karşılığı 51.245.979 adet nominal hisse geri alımı gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2025: 151.046.898 TL karşılığı 49.395.979 adet nominal hisse geri alımı). 25 Mart 2025 tarihinde hayata geçirilen pay geri alım programı, bir yıllık sürenin ardından 24 Mart 2026 tarihinde sona ermiştir. Bu süreçte geri alınan toplam pay miktarı 51.245.979 nominal adede ulaşmıştır.

Bununla birlikte, yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunması ve pay piyasasında sağlıklı fiyat oluşumuna katkı sağlanması amacıyla Şirket Yönetim Kurulu'nun 17 Eylül 2026 tarihli kararıyla 17 Eylül 2026 – 31 Aralık 2026 dönemi için yeni bir pay geri alım programı daha başlatılmıştır. Bu ikinci program kapsamında azami 60.000.000 adet pay ve 200.000.000 TL fon tutarı belirlenmiş; 17 Eylül 2026 tarihinden başlayarak raporlama tarihine kadar 34.974.433 TL karşılığında 11.950.000 adet hisse geri alımı gerçekleştirilmiştir. Gerçekleştirilen her iki geri alım programı sonucunda, bu süreçte toplanan toplam pay miktarı 63.195.979 nominal adede ulaşmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Otel kira gelirleri	792.197.450	309.538.098	793.375.942	323.184.870
Yurt kira gelirleri	143.868.359	46.562.800	135.352.402	43.960.262
Toplam hasılat	936.065.809	356.100.898	928.728.344	367.145.132
Sigorta giderleri	(33.907.504)	(9.633.603)	(22.819.913)	(7.728.723)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(24.690.527)	(13.722.572)	(20.907.192)	(20.343.900)
Vergi, resim ve harç giderleri	(14.002.072)	(4.805.604)	(5.825.635)	(1.855.357)
Diğer	(4.487.745)	(837.442)	(2.406.226)	(1.034.752)
Toplam satışların maliyeti	(77.087.848)	(28.999.221)	(51.958.966)	(30.962.732)

14. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Personel giderleri	43.936.765	11.151.430	39.441.956	11.411.927
Danışmanlık giderleri	29.680.246	3.894.475	16.890.625	2.542.431
Operasyonel kiralama giderleri	3.280.689	978.257	3.515.923	1.155.936
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.930.112	493.096	3.219.754	1.233.807
Reklam giderleri	1.280.433	24.784	154.854	-
Vergi, resim ve harç giderleri	1.260.246	534.611	228.160	-
Seyahat ve temsil giderleri	1.181.752	176.941	2.823.006	624.328
Amortisman ve itfa payı giderleri	218.482	69.481	677.763	223.886
Bağış ve yardımlar	-	-	443.735	156.878
Diğer	5.038.350	1.909.625	5.022.591	2.289.816
Toplam	87.807.075	19.232.700	72.418.367	19.639.009

15. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Faiz gelirleri	25.001.524	12.858.587	523.892.585	104.702.130
Toplam	25.001.524	12.858.587	523.892.585	104.702.130

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Kur farkı gideri	396.195.574	185.992.967	523.448.623	53.138.586
Faiz giderleri	326.007.645	119.599.535	228.841.150	81.441.283
Diğer	7.828.109	256.221	907.867	405.126
Toplam	730.031.328	305.848.723	753.197.640	134.984.995

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2025: %30).

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Vergi mevzuatı sebebiyle Akfen GYO'ya ait 30 Eylül 2026 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 tablolardan başlamak üzere mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, sonraki dönemlere ait etki ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait vergi geliri/(giderinin) bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(866.734.311)	(93.751.615)	99.925.987	(158.302.235)
Toplam	(866.734.311)	(93.751.615)	99.925.987	(158.302.235)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar	(4.772.505.131)	(4.035.238.569)
Mali zararlar	135.458.405	50.529.581
Diğer	(510.390.889)	(295.994.312)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(5.147.437.615)	(4.280.703.300)

18. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Tedavüldeki hisse senedi adedi				
1 Ocak	3.900.000.000	3.900.000.000	3.900.000.000	3.900.000.000
Dönem sonu	3.900.000.000	3.900.000.000	3.900.000.000	3.900.000.000
Geri alınmış paylar (nominal adet)	(63.195.979)	(11.950.000)	(31.204.495)	(14.054.772)
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı (*)	3.848.854.570	3.848.008.369	3.889.893.524	3.885.166.301
Dönem (zararı)/karı	(106.369.811)	77.448.183	591.047.415	163.344.208
Hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	(0,03)	0,02	0,15	0,04
Sulandırılmış hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	(0,03)	0,02	0,15	0,04

(*) Geri alınmış paylar dikkate alınarak hesaplanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLAR)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	695.507.453	146.262.870	(34.236.440)	60.431.898
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.289.118.054	1.441.976.305	5.713.112.773	1.668.088.669
Peşin ödenmiş giderler	16.920.121	9.670.566	45.633.558	1.502.264
Ertelenmiş gelirler	(93.764.933)	(21.770.500)	(78.995.778)	(20.743.828)
Verilen depozito ve teminatlar	182.147	41.708	171.977	62.422
Finansal yatırımlar	1.522.809.489	348.692.196	904.267.951	245.373.938
Stoklar	757.430.841	153.014.394	559.168.823	141.630.897
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	102.037	17.722	79.683	17.108
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(837.332.050)	(191.731.895)	(371.010.128)	(109.483.516)
Ödenmiş sermaye	(948.371.451)	(217.157.644)	(1.286.617.351)	(379.675.326)
Geçmiş yıl karları ve diğer özkaynak kalemleri	(6.011.586.802)	(1.376.489.982)	(5.520.047.948)	(1.486.340.730)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(14.399.945)	(7.860.754)	(47.873.998)	(26.537.275)
Hasılat	(67.302.479)	(35.389.212)	(72.894.613)	(47.634.854)
Satışların maliyeti	3.100.501	805.264	3.120.250	2.265.947
Genel yönetim giderleri	4.358.556	743.137	6.755.274	4.023.320
Esas faaliyet diğer gelir ve giderler, net	821.287	288.012	2.714.690	1.099.347
Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler, net	(443.315)	(372.985)	(2.095.685)	(1.040.506)
Finansman gelir ve giderleri, net	45.065.505	26.065.030	14.526.086	14.749.471
Toplam	681.107.508	138.402.116	(82.110.438)	33.894.623

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. 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

Şirket, 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, Şirket'in 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.

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. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2026	Etkin faiz yöntemi ile değerlenen finansal varlıklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlenen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	913.043.884	-	913.043.884	913.043.884	4
Ticari alacaklar – dönen varlık	412.700.258	-	412.700.258	412.700.258	6
Diğer alacaklar – dönen varlık	136.655	-	136.655	136.655	
Diğer alacaklar – duran varlık	3.630.098	-	3.630.098	3.630.098	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	4.253.230.830	4.253.230.830	4.253.230.830	5
Ticari borçlar	-	102.242.433	102.242.433	102.242.433	6
Diğer Borçlar	-	4.206.910	4.206.910	4.206.910	
31 Aralık 2025	Etkin faiz yöntemi ile değerlenen finansal varlıklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlenen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.045.776.156	-	1.045.776.156	1.045.776.156	4
Ticari alacaklar – dönen varlık	326.517.873	-	326.517.873	326.517.873	6
Diğer alacaklar – dönen varlık	170.884	-	170.884	170.884	
Diğer alacaklar – duran varlık	3.630.098	-	3.630.098	3.630.098	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	3.985.052.023	3.985.052.023	3.985.052.023	5
Ticari borçlar	-	790.679.845	790.679.845	790.679.845	6

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Özet bireysel finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye’deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 8). 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin 30 Eylül 2026 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir.

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

30 Eylül 2026	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	30.042.337.936
Arsalar	-	2.148.171.062	-
31 Aralık 2025			
31 Aralık 2025	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	30.001.621.843
Arsalar	-	2.100.967.178	-

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:

					Ağırlıklı ortalama tutar
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	31 Aralık 2025
				* Oda ücreti (günlük) – Avro	90
				* Villa ücreti (günlük) – Avro	874
Otel			İndirgenmiş nakit akış	* Doluluk oranı (*)	%74
Seviye 3	27.183.002.453	27.183.002.453			
Yurt			İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232
Seviye 3	1.938.242.157	1.938.242.157			
Arsa			Emsal	-	-
Seviye 2	2.148.171.062	2.100.967.178	harşılaştırma	-	-
Fabrika Binası			İndirgenmiş	-	-
Seviye 3	921.093.326	880.377.233	nakit akış	-	-

(*) Bodrum Loft hariç verilerdir. 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda Bodrum Loft’un yıl içerisinde operasyonda olduğu yaklaşık 6 aylık sezon dönemi için ortalama doluluk oranı %95 olarak takdir edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. 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 kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan 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.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (40 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirgemek için kullanılan orandır.

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

Şirket’in tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kiralanabilir alan(m2)(Ofis)
- İskonto oranı
- Oda ücreti yıllık artış oranı
- Doluluk oranı (yıllık)

Şirket’in faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerin ölçümünde kullanılan gözlemlenemeyen girdilere dair duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2025	Duyarlılık analizi		
Otel			
İskonto oranı	%0,50	(813.932.687)	878.009.570
Oda ücreti	1 Avro	205.358.593	(204.108.313)
Doluluk oranı	%1	186.604.384	(185.666.673)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(56.335.290)	58.359.774
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(208.171.724)	231.927.056
Oda Ücreti	%10	322.572.401	(293.815.947)
Doluluk oranı	%1	33.757.577	(34.382.717)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

Şirket’in risk yönetimi vizyonu, Şirket’in 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,

Şirket’in 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.

(ii) Kredi riski

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

Şirket’in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket’in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir.

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

(iii) Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Şirket’in gelirlerini etkilediği için Şirket 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

Şirket, 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.

Yabancı para birimlerindeki parasal varlık ve yükümlülükler açısından gerekli olduğunda kısa vadeli dengesizlikleri Şirket spot oranlardan yabancı para alım satımı yaparak kur riskine maruz kalmayı kabul edilebilir seviyede tutar.

Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini minimize etmek için Şirket bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar.

Şirket döviz kuru riskini ABD Doları, Avro ve TL nakdi tutarak yönetmeye çalışmaktadır.

Şirket 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, Avro ve ABD Doları olarak gerçekleştirilmektedir.

(iii) Likidite riski

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

Genellikle Şirket’in 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

(iv) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket’in 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 Şirket’in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Şirket’in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket’in 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 şirket 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 dokümantasyonu
- 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

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

21.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Eylül 2026		Orijinal para birimine göre tutarlar				
Döviz pozisyonu tablosu		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
1	Ticari alacaklar	11.195.060	107.861	106.511	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	814.142.476	3.710.988	11.384.447	1.240	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	-	-	-	-	-
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	825.337.536	3.818.849	11.490.958	1.240	-
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	825.337.536	3.818.849	11.490.958	1.240	-
10	Ticari borçlar	14.669.169	914	262.760	-	-
11	Finansal yükümlülükler	880.248.944	32.836	15.786.739	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	894.918.113	33.750	16.049.499	-	-
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	3.246.746.180	372.682	58.006.891	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	3.246.746.180	372.682	58.006.891	-	-
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	4.141.664.293	406.432	74.056.390	-	-
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
-	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(3.316.326.757)	3.412.417	(62.565.432)	1.240	-
	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu					
21	(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(3.316.326.757)	3.412.417	(62.565.432)	1.240	-
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

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

21.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

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

		Orişinal para birimine göre tutarlar				
31 Aralık 2025		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) (*)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	32.936.240	107.941	434.892	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	906.730.694	1.173.319	13.504.664	47	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	-	-	-	-	-
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	939.666.934	1.281.260	13.939.556	47	-
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	939.666.934	1.281.260	13.939.556	47	-
10	Ticari borçlar	597.774.757	11.112.000	77.160	-	-
11	Finansal yükümlölükler	766.507.461	34.983	12.209.509	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlölükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlölükler	-	-	-	-	-
13	Kısa vadeli yükümlölükler (10+11+12)	1.364.282.218	11.146.983	12.286.669	-	-
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlölükler	3.087.063.745	445.145	48.913.840	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlölükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlölükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlölükler (14+15+16)	3.087.063.745	445.145	48.913.840	-	-
18	Toplam yükümlölükler (13+17)	4.451.345.963	11.592.128	61.200.509	-	-
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlölük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
-	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlölük) pozisyonu (9-18+19)	(3.511.679.029)	(10.310.868)	(47.260.953)	47	-
	Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlölük) pozisyonu					
21	(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(3.511.679.029)	(10.310.868)	(47.260.953)	47	-
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlölüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

(*) Tabloda yer alan ilgili tutarların TL karşılıkları, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 2026:

	Kar / (Zarar) ve Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	33.386.956	(33.386.956)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	33.386.956	(33.386.956)
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(696.668.396)	696.668.396
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(696.668.396)	696.668.396
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	16.083	(16.083)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	16.083	(16.083)
TOPLAM (3+6+9)	(663.265.357)	663.265.357

31 Aralık 2025:

	Kar / (Zarar) ve Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(110.063.320)	110.063.320
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(110.063.320)	110.063.320
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(592.273.159)	592.273.158
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(592.273.159)	592.273.158
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	672	(672)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	672	(672)
TOPLAM (3+6+9)	(702.335.807)	702.335.806

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. FİNANSAL ARAÇLAR

22.1. Gerçeğe uygun değer riski

Makul değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin makul değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır. Makul değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir.

23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 159 ila 179. maddeleri, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri çerçevesinde, Şirketimiz portföyünde yer alan ve üzerinde Bodrum Loft Tatil Köyü bulunan, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 Ada ve 4 Parselde yer alan taşınmaza ilişkin üst hakkı ve buna bağlı tüm hak ve yükümlülüklerin, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.'ye devredilmesi kapsamındaki iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme işlemi ile bölünme işlemi kapsamında Şirket'in %100 bağlı ortaklığı Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.'nin kuruluş işlemi İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünce 2 Ekim 2026 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket portföyünde yer alan Kocaeli/Gebze'deki arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan lojistik deponun bir küresel e-ticaret şirketinin Türkiye'deki operasyonlarını yürüten şirketine kiralanması amacıyla, temel ticari esasların belirlenmesine yönelik olmak üzere 6 Ekim 2026 tarihinde Münhasırlık Sözleşmesi ve Ticari Şartlar Belgesi ile ekleri imzalanmıştır. Anılan kiralama sürecine ilişkin taraflar arasında imzalanacak nihai kira sözleşmesi süreci devam etmektedir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 17 Eylül 2026 tarihli toplantısında onaylanan hisse geri alım programı başlatılmış olup 21 Ekim 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 60.000.000 adetten 82.000.000 adede artırılmasına karar verilmiştir. Bahsi geçen geri alım programı kapsamında raporlama tarihinden sonra 49.073.024 adet pay geri alınmış olup söz konusu geri alım programı kapsamında geri alınan toplam 61.023.024 adet payın sermayeye oranı %1,5647'dir.

25 Mart 2025 tarihinde hayata geçirilen ve bir yıllık sürenin ardından 24 Mart 2026 tarihinde sona eren geri alım programı çerçevesinde geri alınan 51.245.979 adet pay ile birlikte toplam geri alınan pay adedi 112.269.003'e ulaşmış olup 21 Ekim 2026 tarihi itibarıyla bu payların sermayeye oranı %2,8787 olmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	913.043.884	1.045.776.156
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	36.386.023.904	36.017.882.943
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	7.785.078.337	7.785.078.337
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		651.249.584	567.916.713
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	45.735.395.709	45.416.654.149
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.111.185.298	3.830.612.739
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	142.045.532	154.439.285
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	35.498.591.998	35.692.208.898
	Diğer kaynaklar		5.983.572.881	5.739.393.227
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	45.735.395.709	45.416.654.149

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
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)	818.381.847	955.282.307
A2	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)	2.148.171.062	2.100.967.178
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	405.260.683	475.135.003
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)	816.090.429	905.711.700

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 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)	%79,56	%79,31	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%19,02	%19,44	<%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)	%4,70	%4,63	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%13,12	%12,50	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1,79	%2,10	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%1,78	%1,99	<%10

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 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.