

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

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

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-56
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-25
NOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	26-28
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	28-29
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	30
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	30-32
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	33
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33-34
NOT 9 STOKLAR	35
NOT 10 TAAHHÜTLER.....	35
NOT 11 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	36
NOT 12 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	36
NOT 13 ÖZKAYNAKLAR	36-38
NOT 14 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	39
NOT 15 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	39
NOT 16 FİNANSMAN GELİRLERİ	40
NOT 17 FİNANSMAN GİDERLERİ	40
NOT 18 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40-41
NOT 19 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	42
NOT 20 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLAR)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	42-43
NOT 21 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	43-46
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	47-53
NOT 23 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	54
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	55-56

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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>
VARLIKLAR	Dipnot referansları	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.479.462.789	1.445.631.500
Ticari alacaklar		649.194.680	585.338.766
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4,7	201.921.608	167.075.300
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	447.273.072	418.263.466
Diğer alacaklar		412.610	513.945
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		412.610	513.945
Stoklar	9	4.038.656.857	3.741.889.924
Peşin ödenmiş giderler		68.829.119	45.291.517
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		68.829.119	45.291.517
Diğer dönen varlıklar		117.425.380	219.064.964
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		6.353.981.435	6.037.730.616
DURAN VARLIKLAR			
Diğer alacaklar		3.973.947	3.973.947
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		3.973.947	3.973.947
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	47.976.501.861	48.778.223.272
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12	438.753.514	416.742.561
Maddi duran varlıklar		1.458.005	1.521.414
Maddi olmayan duran varlıklar		537.493	545.746
Peşin ödenmiş giderler		141.625.507	125.546.501
Ertelenmiş vergi varlığı	18	44.300.800	52.302.256
Diğer duran varlıklar		115.961.333	207.133.269
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		48.723.112.460	49.585.988.966
TOPLAM VARLIKLAR		55.077.093.895	55.623.719.582

İlişikteki notlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak 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			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.250.109.666	1.193.321.512
- Banka kredileri	6	1.163.374.704	1.066.311.243
- Kiralama işlemlerinden borçlar	6	86.734.962	127.010.269
Ticari borçlar		112.810.357	822.440.848
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4,7	67.706.805	71.791.517
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	45.103.552	750.649.331
Diğer borçlar		40.481.997	38.475.822
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		40.481.997	38.475.822
Ertelenmiş gelirler		721.459.968	663.715.663
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	721.459.968	663.715.663
Kısa vadeli karşılıklar		9.161.785	7.503.941
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		9.161.785	7.503.941
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.134.023.773	2.725.457.786
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmalar		5.247.830.187	5.560.100.534
- Banka kredileri	6	5.162.616.625	5.465.307.117
- Kiralama işlemlerinden borçlar	6	85.213.562	94.793.417
Uzun vadeli karşılıklar		3.735.433	3.950.344
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		3.735.433	3.950.344
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18	7.037.167.555	6.410.116.079
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.288.733.175	11.974.166.957
ÖZKAYNAKLAR		40.654.336.947	40.924.094.839
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		40.357.779.869	40.619.588.186
Ödenmiş sermaye	13	3.900.000.000	3.900.000.000
Sermaye düzeltme farkları	13	15.392.463.481	15.392.463.481
Geri alınmış paylar (-)	13	(194.432.186)	(159.457.753)
Paylara ilişkin primler	13	2.644.756.846	2.644.756.846
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(3.255.116.654)	(2.568.778.308)
- Yabancı para çevrim farkları		(3.255.116.654)	(2.568.778.308)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		205.126.166	159.484.126
- Yasal yedekler	13	10.693.980	26.373
- Geri alınan paylara ilişkin yedekler	13	194.432.186	159.457.753
Geçmiş yıllar karları		21.153.205.098	18.003.996.544
Net dönem karı		511.777.118	3.247.123.250
Kontrol gücü olmayan paylar		296.557.078	304.506.653
TOPLAM KAYNAKLAR		55.077.093.895	55.623.719.582

İlişikteki notlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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	14	1.541.431.476	560.473.453	1.513.882.130	620.363.122
Satışların maliyeti (-)	14	(116.957.669)	(39.491.899)	(84.739.232)	(48.239.282)
BRÜT KAR		1.424.473.807	520.981.554	1.429.142.898	572.123.840
Genel yönetim giderleri (-)	15	(121.464.794)	(28.315.031)	(171.358.959)	(27.781.588)
Pazarlama giderleri (-)	15	(13.000.000)	(13.000.000)	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		552.311	8.201	4.183.735	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(7.645.110)	(1.222.713)	(20.068.869)	(4.273.428)
ESAS FAALİYET KARI		1.282.916.214	478.452.011	1.241.898.805	540.068.824
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar		(699.810)	(18.296)	(3.486.098)	(1.196.482)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		18.889.120	17.932.673	19.433.930	5.767.467
FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.301.105.524	496.366.388	1.257.846.637	544.639.809
Finansman gelirleri	16	51.535.870	21.708.359	142.036.743	32.163.264
Finansman giderleri (-)	17	(942.237.997)	(380.525.018)	(845.658.489)	(153.028.193)
Parasal kazanç	20	854.697.765	228.677.523	1.379.462.111	266.076.355
VERGİ ÖNCESİ KAR		1.265.101.162	366.227.252	1.933.687.002	689.851.235
Vergi (gideri)/geliri		(750.949.728)	7.934.679	(109.751.194)	(288.098.221)
- Dönem vergi gideri	18	(16.032.146)	(6.623.392)	(21.409.157)	(9.574.455)
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	18	(734.917.582)	14.558.071	(88.342.037)	(278.523.766)
DÖNEM KARI		514.151.434	374.161.931	1.823.935.808	401.753.014
Dönem karının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		2.374.316	970.777	3.197.573	1.383.646
Ana ortaklık payları		511.777.118	373.191.154	1.820.738.235	400.369.368
Net dönem karı		514.151.434	374.161.931	1.823.935.808	401.753.014
Hisse başına kazanç (Tam TL)	19	0,13	0,10	0,47	0,10
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	19	0,13	0,10	0,47	0,10
DÖNEM KARI		514.151.434	374.161.931	1.823.935.808	401.753.014
DİĞER KAPSAMLI GİDER KISMI		(696.662.237)	(426.148.215)	(302.983.647)	(394.509.815)
Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılacaklar		(696.662.237)	(426.148.215)	(302.983.647)	(394.509.815)
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gider		(696.662.237)	(426.148.215)	(302.983.647)	(394.509.815)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(182.510.803)	(51.986.284)	1.520.952.161	7.243.199
Toplam kapsamlı (giderin)/gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		(7.949.575)	(5.518.646)	(770.963)	(4.311.360)
Ana ortaklık payları		(174.561.228)	(46.467.638)	1.521.723.124	11.554.559

İlişikteki notlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler					Birikmiş karlar						
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer özkaynak payları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	15.392.463.481	-	2.644.756.846	(2.587.474.258)	26.371	(386.256.333)	16.413.396.906	2.351.358.383	37.728.271.396	291.211.147	38.019.482.543
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	2.351.358.383	(2.351.358.383)	-	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	-	(299.015.112)	-	-	-	1.820.738.236	1.521.723.124	(770.963)	1.520.952.161
Birleşme etkisi (*)	-	-	-	-	-	-	386.256.333	(601.300.996)	-	(215.044.663)	-	(215.044.663)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış	-	-	(99.941.536)	-	-	99.941.536	-	(99.941.536)	-	(99.941.536)	-	(99.941.536)
30 Eylül 2025 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	15.392.463.481	(99.941.536)	2.644.756.846	(2.886.489.370)	99.967.907	-	18.063.512.757	1.820.738.236	38.935.008.321	290.440.184	39.225.448.505
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	15.392.463.481	(159.457.753)	2.644.756.846	(2.568.778.308)	159.484.126	-	18.003.996.544	3.247.123.250	40.619.588.186	304.506.653	40.924.094.839
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	3.247.123.250	(3.247.123.250)	-	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	-	(686.338.346)	-	-	-	511.777.118	(174.561.228)	(7.949.575)	(182.510.803)
Kar payları (**)	-	-	-	-	-	10.667.607	-	(62.940.263)	-	(52.272.656)	-	(52.272.656)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış	-	-	(34.974.433)	-	-	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)	2.644.756.846	(3.255.116.654)	205.126.166	-	21.153.205.098	511.777.118	40.357.779.869	296.557.078	40.654.336.947

(*) 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 konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 karı		514.151.434	1.823.935.808
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	369.640	827.028
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.812.029	1.452.740
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.812.029	1.452.740
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16,17	384.451.318	182.179.614
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		429.918.456	713.842.590
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		699.810	3.486.098
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	18	750.949.728	109.751.194
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(18.889.120)	(19.433.930)
Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler	20	(884.895.743)	(1.473.455.297)
		1.180.567.552	1.342.585.845
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(192.797.470)	(479.923.333)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		34.057	92.260
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	9	(296.766.933)	(402.597.534)
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(71.884.720)	(93.349.934)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		125.037.911	51.598.044
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		77.699.505	12.785.511
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		821.889.902	431.190.859
Vergi ödemeleri		(12.330.691)	(24.714.171)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(48.321)	(1.218.015)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(297.976)	(94.572)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(12.066.438)	(106.451.314)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(794.602.503)	(404.556.507)
Diğer nakit girişleri		18.889.120	19.433.930
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(788.077.797)	(491.668.463)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(34.974.433)	(99.941.536)
Ödenen temettürler	4, 13	(52.272.656)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.194.427.445	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(568.845.679)	(472.354.104)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(105.905.403)	(106.626.848)
Alınan faiz		54.288.396	133.216.313
Ödenen faiz	6	(337.750.608)	(333.495.393)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları		148.967.062	(879.201.568)
Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		170.400.155	(965.611.358)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		116.030.423	408.364.376
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		286.430.578	(557.246.982)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	1.445.736.236	2.780.176.067
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(252.657.770)	(435.086.543)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	1.479.509.044	1.787.842.542

İlişikteki notlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket'in ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri III, No: 48.1) 5., 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir. Grup, dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.'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. Akfen GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklığı için bu raporda "Grup" ibaresi kullanılacaktır.

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 Avtovozkal ("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 infisalı 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 VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan İnşaat") tarafından yürütülen Söğütluçeşme 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 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup arsa üzerinde satışı planlanan villa projesinin inşaatına başlamış olup söz konusu projenin inşaatı raporlama tarihi itibarıyla devam etmektedir.

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

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

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

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

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 22 (31 Aralık 2025: 21)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

a Finansal tabloların hazırlanış şekli (Devamı)

Şirket'in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, Volgastroykom ve Severnyi ile iştirakleri olan EO at Fountains ve EA at Fountains faaliyet gösterdikleri ülkenin genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine ve o ülkelerin mevzuatına göre muhasebe kayıtlarını tutmakta ve yasal finansal tabloları hazırlanmaktadır.

b Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

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

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 31 Aralık 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.

Özet konsolide 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.

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

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

İlişikteki özet konsolide 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.

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

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide 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 özet konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Şirket	Fonksiyonel para birimi
Akfen GYO	TL
Fıratcan İnşaat	TL
Gökliman	TL
Akfen Bafra	TL
Akfen Kuzey	TL
Samstroykom, Yaroslavlinvest, KaliningradInvest	Ruble
Volgastroykom	Ruble
Severnyi	Ruble
EO at Fountains	ABD Doları
EA at Fountains	ABD Doları

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

Bağlı ortaklıklar

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

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

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
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
Yaroslav Invest, KaliningradInvest, Samstroykom	97,80	97,80
Volgastroykom	96,17	96,17

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

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

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

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

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

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

İştirakler

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

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 2 Ağustos 2024 tarihli kararı ile; Şirket'in %100 bağlı ortaklığı konumunda bulunan ve faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere yatırım yapmak üzere özel amaçlı kurulan Akfen Bafra tarafından Birleşik Krallık sınırları içerisinde özel amaçlı olarak %100 pay sahipliğiyle kurulmuş Bafra Capital Investment Ltd ("Bafra Capital Investment") tarafından Amerika'da %100 pay sahipliğiyle kurulacak özel amaçlı bir şirket eliyle ABD Florida'daki EO at Fountains (bu şirket, "Fountains East" olarak bilinen, yaklaşık 6 (altı) dönümden oluşan ve 10300 block of C E Wilson Road, Saint Johns, St. Johns County, Florida 32259 civarında bulunan taşınmaza sahip olan EOA FOUNTAINS, LLC'nin %70'ine sahiptir) unvanlı şirkete 4.686.932 ABD Doları bedelle %43 oranında ortak olunmuştur. EO at Fountains'ın yönetimi Grup ve şirketin diğer ortakları tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup EO at Fountains'ın getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu nedenle, EO at Fountains, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un özet konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleşmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

İştirakler (Devamı)

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Nisan 2025 tarihli kararı ile; Şirket'in dolaylı olarak % 100 bağlı ortaklığı olan Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc tarafından Florida'daki EA FOUNTAINS SENIOR CARE, LLC ("EA at Fountains") unvanlı şirkete (bu şirket, "Fountains North Tract" olarak bilinen, yaklaşık 2,74 Acre alandan oluşan ve Interstate 95 Frontage Site, Fountains North, Saint Elizabeth Way, St. Johns County, Florida 32259 civarında bulunan taşınmaza sahiptir) 1.936.838 ABD Doları bedelle %32,5 oranında ortak olunmuştur. EA at Fountains'ın yönetimi Grup ve şirketin diğer ortakları tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup EA at Fountains'ın getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu nedenle, EA at Fountains, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un özet konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleşmektedir.

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

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

f İşletmenin sürekliliği

Özet konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre ve Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un özet konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir. Grup'un Türkiye'de 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, Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise son olarak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Rusya'da lisanslı 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 ve Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını 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 VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait özet konsolide 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, 30 Eylül 2026 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 Grup'un 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 Grup'un özet konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

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

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

Gayrimenkul stok (bağımsız bölüm) satışı

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

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.2. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kira yükümlülükleri

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

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

(a) Sabit ödemeler,

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kira yükümlülükleri (Devamı)

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

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

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

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

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

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

Arsalar

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

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Sonraki maliyetler

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

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

2.4.5. 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.6. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.4.7. Stoklar

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

2.4.8. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7 Finansal varlıklar (Devamı)

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.8. Finansal Yükümlülükler

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

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

Kur Değişim Etkileri

İşlemler ve bakiyeler

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

2.4.9. Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.10. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 19).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır (Not 19).

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.13. Kiralama işlemleri

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

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

Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.13. Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak (Devamı)

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

–Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dahil);

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

–Kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar;

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

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

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

Kısa süreli kiralamar ve düşük değerli kiralamar

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.14 İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

2.4.15. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.17 Vergilendirme

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Fıratcan İnşaat, Gökliman, Akfen Bafra ve Akfen Kuzey %25 (31 Aralık 2025: Fıratcan İnşaat, Gökliman, Akfen Bafra ve Akfen Kuzey %25) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır.

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

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

12 Temmuz 2024 tarihli "Rusya Federasyonu Vergi Kanunu'nun Birinci ve İkinci Kısımlarında Değişiklikler, Rusya Federasyonu'nun Bazı Yasama Eylemleri ve Rusya Federasyonu'nun Yasama Eylemlerinin Bazı Hükümlerinin Geçersiz Olarak Tanınması Hakkında" 176-FZ sayılı Federal Yasa gereği, 1 Ocak 2025'ten itibaren Rusya'da kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e çıkartılmış olup Rusya'da yer alan şirketlerin ertelenmiş vergi hesaplamaları 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla %25 üzerinden yapılmıştır (31 Aralık 2025: %25).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.17 Vergilendirme (Devamı)

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

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

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

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.

2.4.18. Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar ve yükümlülükler

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

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

2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.20. Netleştirme

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 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.

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

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç coğrafi faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup bünyesinde bölüm bazlı FAVÖK, brüt kar rakamından genel yönetim giderleri ile (varsa) araştırma, geliştirme ve reklam giderleri düşüldükten sonra, ilgili dönemde söz konusu giderler ve satışların maliyeti içerisinde yer alan amortisman ve itfa paylarının tekrar ilave edilmesi suretiyle hesaplanmaktadır. Grup'un tek faaliyet alanı gayrimenkul yatırımı olduğundan bölümlere göre raporlama 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye, Rusya ve ABD için (30 Eylül 2025: Türkiye, Rusya ve ABD) yapılmıştır. Faaliyet performansları dönem karı/(zararı) üzerinden ölçülmektedir.

30 Eylül 2026:

	Türkiye	Rusya	ABD	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	1.285.975.167	255.456.309	-	-	1.541.431.476
Satışların maliyeti	(95.176.995)	(21.780.674)	-	-	(116.957.669)
BRÜT KAR	1.190.798.172	233.675.635	-	-	1.424.473.807
Genel yönetim giderleri	(98.112.114)	(23.352.680)	-	-	(121.464.794)
Pazarlama giderleri	(13.000.000)	-	-	-	(13.000.000)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	517.390	34.921	-	-	552.311
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(7.645.110)	-	-	-	(7.645.110)
ESAS FAALİYET KARI	1.072.558.338	210.357.876	-	-	1.282.916.214
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18.889.120	-	-	-	18.889.120
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	-	-	(699.810)	-	(699.810)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.091.447.458	210.357.876	(699.810)	-	1.301.105.524
Finansman gelirleri	18.138.425	33.397.445	-	-	51.535.870
Finansman giderleri	(878.268.142)	(63.969.855)	-	-	(942.237.997)
Parasal kazanç	854.697.765	-	-	-	854.697.765
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	1.086.015.506	179.785.466	(699.810)	-	1.265.101.162
Vergi gideri	(706.128.682)	(44.821.046)	-	-	(750.949.728)
-Dönem vergi gideri	-	(16.032.146)	-	-	(16.032.146)
-Ertelenmiş gideri	(706.128.682)	(28.788.900)	-	-	(734.917.582)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	379.886.824	134.964.420	(699.810)	-	514.151.434
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	61.944.447.317	5.968.474.506	438.753.514	(13.274.581.442)	55.077.093.895
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	13.408.498.994	1.677.218.640	-	(662.960.686)	14.422.756.948
Yatırım ve stoklarla ilgili alımlar, net (*)	440.436.239	14.737.916	-	-	455.174.155
Amortisman giderleri ve itfa payları	225.257	144.383	-	-	369.640

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2025:

	Türkiye	Rusya	ABD	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	1.181.371.013	332.511.117	-	-	1.513.882.130
Satışların maliyeti	(64.240.909)	(20.498.323)	-	-	(84.739.232)
BRÜT KAR	1.117.130.104	312.012.794	-	-	1.429.142.898
Genel yönetim giderleri	(151.444.079)	(19.914.880)	-	-	(171.358.959)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.183.735	-	-	-	4.183.735
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(19.811.202)	(257.667)	-	-	(20.068.869)
ESAS FAALİYET KARI	950.058.558	291.840.247	-	-	1.241.898.805
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19.433.930	-	-	-	19.433.930
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	-	-	(3.486.098)	-	(3.486.098)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	969.492.488	291.840.247	(3.486.098)	-	1.257.846.637
Finansman gelirleri	108.040.149	33.996.594	-	-	142.036.743
Finansman giderleri	(786.338.554)	(59.319.935)	-	-	(845.658.489)
Parasal kazanç	1.379.462.111	-	-	-	1.379.462.111
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	1.670.656.194	266.516.906	(3.486.098)	-	1.933.687.002
Vergi gideri	(50.644.568)	(59.106.626)	-	-	(109.751.194)
-Dönem vergi gideri	-	(21.409.157)	-	-	(21.409.157)
-Ertelenmiş vergi gideri	(50.644.568)	(37.697.469)	-	-	(88.342.037)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	1.620.011.626	207.410.280	(3.486.098)	-	1.823.935.808

31 Aralık 2025

Raporlanabilir faaliyet bölüm Varlıkları 61.796.241.919 6.959.710.125 416.742.561 (13.548.975.023) 55.623.719.582

Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri 13.156.380.745 1.974.057.574 - (430.813.576) 14.699.624.743

30 Eylül 2025

Yatırım ve stoklarla ilgili alımlar, net (*) 805.926.865 1.321.748 - - 807.248.613

Amortisman giderleri ve itfa payları 680.875 146.153 - - 827.028

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

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Grup Hasılat'ının %60'ı Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan Tamaris'ten, %23'ü Terminal Kadıköy projesi kapsamında Akfen Turizm'den elde edilen kira gelirlerinden, %9'u Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan KYK'dan, %5'i ise Bodrum Loft'un işletmesi olan Akfen Turizm'den elde edilmektedir (30 Eylül 2025: Tamaris: %68, KYK: %9, Akfen Turizm (Bodrum Loft): %5, Akfen Turizm (Terminal Kadıköy): %14).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Grup, bünyesindeki bölümlerin performans takibinde temel gösterge olarak Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr (FAVÖK) kullanılmaktadır. Şirket Yönetimi, aynı sektörde faaliyet gösteren şirketlerle karşılaştırılabilirliği en üst düzeye çıkarması ve operasyonel verimliliği net bir şekilde yansıtmaları nedeniyle FAVÖK'ü en uygun ölçüm yöntemi olarak değerlendirmektedir. Ayrıca, grubun finansal kaldıraç durumunu ve borç ödeme kapasitesini izlemek amacıyla Net Borç / FAVÖK oranı da düzenli olarak takip edilmektedir.

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025	31 Aralık 2025
FAVÖK	1.290.378.653	1.258.610.967	1.724.840.838
FAVÖK (yıllıklandırılmış) (*)	1.756.608.524	1.653.209.808	1.724.840.838

(*) İlgili raporlama dönemi sonu itibarıyla son 12 aylık kümülatif verileri ifade etmektedir.

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025	31 Aralık 2025
Net Borç (*)	4.846.528.540	3.579.018.754	5.121.352.469
Net Borç/FAVÖK (yıllıklandırılmış)	2,8	2,2	3,0

(*) Toplam finansal borçlardan nakit ve nakit benzerlerinin düşülmesiyle hesaplanmıştır. TFRS 16 standardı kapsamında bilançoda muhasebeleştirilen kiralama yükümlülükleri, operasyonel borçluluk analizinin tutarlılığı açısından Net Borç hesaplamasına dahil edilmemiştir.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1. İlişkili taraf bakiyeleri

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (kısa vadeli):

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Akfen Turizm (*)	201.906.608	167.056.652
Kadıköy Terminal A.Ş.	15.000	18.648
	201.921.608	167.075.300

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

İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") (*)	31.897.344	62.770.594
Akfen Holding (**)	22.741.603	8.306.099
Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş.	13.067.858	-
Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş. ("Isparta Şehir Hastanesi")	-	714.824
	67.706.805	71.791.517

(*) 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 yansıtılmalarından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Kira giderleri/ödemeleri

	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)	6.287.826	1.974.788	6.128.331	1.918.165
Akfen GGSPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	3.478.103	1.092.351	3.389.233	1.060.828
	9.765.929	3.067.139	9.517.564	2.978.993

b) Kira 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 ve Terminal Kadıköy Kira Gelirleri)	422.738.598	136.977.117	287.726.895	151.178.678
	422.738.598	136.977.117	287.726.895	151.178.678

c) 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	398.835.563	-
	292.030.066	85.063.966	398.835.563	-

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

d) 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	7.509.600	-
	19.942.003	19.942.003	7.509.600	-

(*) Gider yansıtılmalarından oluşmaktadır.

e) 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.

f) 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 (*)	39.221.300	10.076.136	45.603.326	13.343.387
	39.221.300	10.076.136	45.603.326	13.343.387

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	169.439	203.632
Bankalar	1.384.786.024	1.355.157.826
- Vadesiz mevduat	7.205.344	82.332.798
- Vadeli mevduat	1.377.580.680	1.272.825.028
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	94.553.581	90.374.778
Değer düşüklüğü	(46.255)	(104.736)
Nakit ve nakit benzerleri	1.479.462.789	1.445.631.500
Değer düşüklüğü	46.255	104.736
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	1.479.509.044	1.445.736.236

(*) 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 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2026
Avro	Ekim 2026	%0,01	717.779.464
Ruble	Ekim 2026	%12,35	341.938.284
ABD Doları	Ekim 2026	%0,01	313.247.960
TL	Ekim 2026	%28-33	4.614.972
Toplam			1.377.580.680

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2025
Avro	Ocak 2026	%0,01	846.527.973
Ruble	Ocak 2026	%13,50	378.325.858
TL	Ocak 2026	%28-33	47.971.197
Toplam			1.272.825.028

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal borçlar	1.250.109.666	1.193.321.512
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	1.163.374.704	1.066.311.243
Teminatlı uzun vadeli finansal kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	-	35.365.609
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	86.734.962	91.644.660
Uzun vadeli finansal borçlar	5.247.830.187	5.560.100.534
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	5.162.616.625	5.465.307.117
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	85.213.562	94.793.417
Toplam finansal borçlar	6.497.939.853	6.753.422.046

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerinin ve finansal kiralama borçlanmalarının defter ve nominal değerlerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
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	342.546.769	1.752.320.557	2.094.867.326
Ruble ⁽³⁾	%9,8	1.617.014.512	75.988.119	861.427.902	937.416.021
Avro ⁽⁴⁾	%3,50 + euribor ^(***)	22.951.194	207.319.670	1.070.070.340	1.277.390.010
			1.163.374.704	5.162.616.625	6.325.991.329

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
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
Ruble ⁽³⁾	%9,8	1.485.068.119	-	860.924.027	860.924.027
Avro ⁽⁴⁾	%3,50 + euribor ^(***)	23.717.949	142.709.745	1.177.355.382	1.320.065.127
			793.767.839	5.507.257.413	6.301.025.252

31 Aralık 2025 Defter Değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
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
Ruble ⁽³⁾	%9,8	1.665.594.591	94.958.774	1.040.393.181	1.135.351.955
Avro ⁽⁴⁾	%3,50 + euribor ^(***)	24.999.794	204.915.490	1.360.738.176	1.565.653.666
TL ⁽⁵⁾	%31,5	35.365.609	35.365.609	-	35.365.609
			1.101.676.852	5.465.307.117	6.566.983.969

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	%4,40 + euribor ^(*)	41.773.400	475.659.751	2.140.468.880	2.616.128.631
Avro ⁽²⁾	%3,50 + euribor ^(**)	20.000.000	96.348.712	1.156.184.541	1.252.533.253
Ruble ⁽³⁾	%9,8	1.522.663.550	-	1.037.923.064	1.037.923.064
Avro ⁽⁴⁾	%3,50 + euribor ^(***)	25.000.000	120.435.891	1.445.230.675	1.565.666.566
TL ⁽⁵⁾	%31,5	34.604.322	34.604.321	-	34.604.321
			727.048.675	5.779.807.160	6.506.855.835

(*) 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).

(***) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %2,472'dir (31 Aralık 2025: %2,015).

(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 müştemilatı 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 otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

- (3) Grup, Rusya projelerine ait kredi borcunun 2030 yılına (3 yıl uzatma opsiyonlu olarak 2033 yılı) kadar yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 3 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Rusya'daki şirketlerin kredilerinin 9.500.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GT'ye transfer edilmiş ve Rusya şirketlerindeki kredilerin tamamı Avro'dan Ruble'ye dönülmüştür. Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise moprime (3 aylık) + %5 olarak belirlenmiş olup kredi vadesi 28 Ekim 2033 tarihine kadar uzatılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Rusya şirketlerinin işletme kira gelirleri kredi veren lehine rehnedilmiştir.
 - Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir.
- (4) Fıratcan İnşaat, 1 Kasım 2021 tarihinde kullanılan 25.000.000 ABD Doları tutarında proje kredisi kapatılmış olup 22 Ekim 2025 tarihinde 25.000.000 Avro tutarında yeni bir kredi kullanılmıştır. Yeni kullanılan kredinin faiz oranı %3,5+ Euribor (3 aylık) olup kredinin vadesi 25 Ekim 2031 tarihidir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- İlgili projenin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,

Banka kredileri ve finansal borçlanma araçlarının 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	6.566.983.969	5.676.716.574
<i>Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri</i>	<i>1.194.427.445</i>	<i>-</i>
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(568.845.679)</i>	<i>(472.354.104)</i>
<i>Ödenen faiz</i>	<i>(337.750.608)</i>	<i>(333.495.393)</i>
<i>Tahakkuk</i>	<i>312.743.858</i>	<i>305.061.264</i>
<i>Kur farkı</i>	<i>538.164.231</i>	<i>1.033.455.551</i>
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	<i>52.487.374</i>	<i>386.273.069</i>
<i>Parasal kazanç</i>	<i>(1.432.219.261)</i>	<i>(1.228.860.181)</i>
30 Eylül	6.325.991.329	5.366.796.780

Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

7. TİCARİ ALACAK 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 4)	201.921.608	167.075.300
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	447.273.072	418.263.466
	649.194.680	585.338.766

(*) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların önemli bir kısmı Grup'un kiraya verdiği otellerin işletmecilerinden olan ticari alacaklardan oluşmakta olup ticari alacakların ortalama vadesi yaklaşık 45 gündür.

b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	67.706.805	71.791.517
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	45.103.552	750.649.331
	112.810.357	822.440.848

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	42.127.087.831	43.000.339.699
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.670.674.515	5.582.346.515
Arsa kullanım hakları	178.739.515	195.537.058
Toplam	47.976.501.861	48.778.223.272

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	48.582.686.214	42.012.835.302
Girişler	158.109.246	404.556.507
Yabancı para çevrim farkları	(943.033.114)	724.541.180
30 Eylül	47.797.762.346	43.141.932.989

Grup'un Türkiye'de 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, Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise son olarak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Rusya'da lisanslı 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 ve Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Türkiye ve Rusya'daki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	7.101.281.618	31 Aralık 2025	7.101.281.618
Söğütlüçeşme Terminal Kadıöy Projesi ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	6.707.604.325	31 Aralık 2025	6.692.816.269
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	4.992.995.885	31 Aralık 2025	4.992.995.885
Kıyıkışla Arsası ⁽²⁾	31 Aralık 2025	3.522.503.453	31 Aralık 2025	3.481.379.337
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 Moskova ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	1.943.512.574	31 Aralık 2025	2.285.231.026
Ibis Otel Kaliningrad ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	1.462.924.608	31 Aralık 2025	1.703.462.012
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
Ibis Otel Yaroslavl ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	857.448.704	31 Aralık 2025	1.008.209.779
Ibis Otel Samara ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	810.480.675	31 Aralık 2025	952.983.588
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
Samara Ofis ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	302.779.009	31 Aralık 2025	356.015.182
Ibis Otel Eskişehir ⁽¹⁾	31 Aralık 2025	81.893.967	31 Aralık 2025	81.893.967
Bodrum (Eskiçeşme) Arsası ⁽²⁾	31 Aralık 2025	23.527.033	31 Aralık 2025	23.527.033
Toplam		47.797.762.346		48.582.686.214

⁽¹⁾ Grup'un kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 30.917.788.330 TL'dir (31 Aralık 2025: 32.633.982.944 TL).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 7.680.638.400 TL'dir (31 Aralık 2025: 8.642.479.449 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerleme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %7,5-%9,5 aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %22,7, Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %14,7-%16,2 olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 21'de açıklanmıştır.

Arsa kullanım hakkı

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 tarihlerinde sona eren dönemlere ait stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	3.741.889.924	3.335.814.434
Girişler, net	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 stokların tamamı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir. 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde stoklara giriş tutarının tamamı Yalıkavak projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

10. TAAHHÜTLER

10.1. Grup tarafından verilen TRİ'ler

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

Grup tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	7.739.425.296	8.974.992.027
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	860.924.027	1.037.923.064
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	8.600.349.323	10.012.915.091

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	721.459.968	663.715.663
- Villa satış gelirleri (*)	713.796.555	653.192.442
- Yurt gelirleri	7.500.858	6.916.917
- Diğer	162.555	3.606.304
	721.459.968	663.715.663

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

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
EO at Fountains	332.302.200	310.291.247
EA at Fountains	106.451.314	106.451.314
	438.753.514	416.742.561

Grup, 2 Ağustos 2024 tarihinde EO at Fountains'a 4.686.932 ABD Doları bedelle %43 oranında ortak olmuştur. AO at Fountains'ın yönetimi Grup ve şirketin diğer ortakları tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup EO at Fountains'ın getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu nedenle, EO at Fountains, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un özet konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleşmektedir.

Grup, 25 Nisan 2025 tarihinde EA at Fountains'a 1.936.837 ABD Doları bedelle %32,5 oranında ortak olmuştur. EA at Fountains'ın yönetimi Grup ve şirketin diğer ortakları tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup EA at Fountains'ın getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu nedenle, EA at Fountains, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un özet konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleşmektedir. EA at Fountains, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla özet konsolide finansal tablolarda 106.451.314 TL satın alım bedeli ile muhasebeleştirilmektedir.

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1. Ödenmiş sermaye

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

13.1. Ödenmiş sermaye (devamı)

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

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

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL artırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Bununla birlikte; Şirket'in 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL arttırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Şirket'in 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %200 bedelli olarak 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesi işlemi SPK'nın 7 Aralık 2023 tarih ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.590.703.214 TL tutarında sermaye artırımı 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 özet 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 artırımı ile ilgili 27 Ocak 2022 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 1 Şubat 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

13.2. Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, Volgastroykom, Severnyi ile Şirket'in iştiraki olan EO Fountains ve EA Fountains'ın varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.3. Pay İhraç Primleri

Şirket, geçmiş yıllarda yönetim kurulu kararıyla belirlenen ve genel kurul tarafından onaylanan geri alım programları kapsamında pay geri alım işlemleri gerçekleştirmiştir. Grup tarafından gerçekleştirilen pay geri alım ve satış işlemleri ile geçmiş yıllarda gerçekleştirilen sermaye artırımları sonucunda oluşan pay ihraç primleri, pay ihraç primi hesabında muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 2.644.756.846 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2025: 2.644.756.846 TL).

13.4 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 ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

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 10.667.607 TL tutarında yasal yedek ayırmıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 10.693.980 TL'dir (31 Aralık 2025: 26.373 TL).

13.5 Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

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

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

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

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

14. 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	1.047.653.759	400.486.974	1.165.116.322	450.486.534
Terminal Kadıköy kira gelirleri	349.909.358	113.423.678	213.413.407	125.916.326
Yurt kira gelirleri	143.868.359	46.562.801	135.352.401	43.960.262
Toplam hasılat	1.541.431.476	560.473.453	1.513.882.130	620.363.122
Sigorta giderleri	(38.854.515)	(11.287.588)	(25.150.446)	(8.074.570)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(34.461.432)	(15.516.624)	(24.110.281)	(20.966.923)
Vergi, resim ve harç giderleri	(32.176.126)	(10.225.550)	(21.579.627)	(6.961.689)
Personel giderleri	(10.859.622)	(2.118.504)	(6.421.262)	(6.421.262)
Diğer	(605.974)	(343.633)	(7.477.616)	(5.814.838)
Toplam satışların maliyeti	(116.957.669)	(39.491.899)	(84.739.232)	(48.239.282)

15. 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	64.977.737	15.897.141	61.879.605	17.303.288
Danışmanlık giderleri	34.667.130	4.542.367	20.251.426	3.017.914
Vergi, resim ve harç giderleri	5.526.621	3.455.964	1.093.765	79.994
Operasyonel kiralama giderleri	4.303.219	1.298.071	4.429.952	1.405.316
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.679.437	849.421	3.913.289	1.372.443
Seyahat ve temsil giderleri	1.278.112	178.447	3.043.844	646.447
Reklam giderleri	1.222.009	28.033	63.797.781	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	369.640	113.506	827.028	264.781
Bağış ve yardımlar	-	-	453.774	161.921
Diğer	6.440.889	1.952.081	11.668.495	3.529.484
Toplam	121.464.794	28.315.031	171.358.959	27.781.588

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

16. 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	51.535.870	21.708.359	142.036.743	32.163.264
Toplam	51.535.870	21.708.359	142.036.743	32.163.264

17. 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	497.830.955	234.447.315	520.463.449	46.324.643
Faiz giderleri	435.987.188	145.800.977	324.216.357	106.255.322
Diğer	8.419.854	276.726	978.683	448.228
Toplam	942.237.997	380.525.018	845.658.489	153.028.193

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, özet konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un Türkiye'de mukim bağlı ortaklıkları için kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ancak,

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Özel hesap dönemine tabi olan kurumların 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarının vergi hesaplamasında yürürlükte olacaktır. Dolayısıyla ilgili şirketlere ait vergi hesaplamalarında raporlama dönemi itibarıyla vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır.

12 Temmuz 2024 tarihli "Rusya Federasyonu Vergi Kanunu'nun Birinci ve İkinci Kısımlarında Değişiklikler, Rusya Federasyonu'nun Bazı Yasama Eylemleri ve Rusya Federasyonu'nun Yasama Eylemlerinin Bazı Hükümlerinin Geçersiz Olarak Tanınması Hakkında" 176-FZ sayılı Federal Yasa gereği, 1 Ocak 2025'ten itibaren Rusya'da kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e çıkartılmış olup Rusya'da yer alan şirketlerin ertelenmiş vergi hesaplamaları 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla %25 üzerinden yapılmıştır (31 Aralık 2025:%25).

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Dönem vergi gideri	(16.032.146)	(6.623.392)	(21.409.157)	(9.574.455)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(734.917.582)	14.558.071	(88.342.037)	(278.523.766)
Toplam	(750.949.728)	7.934.679	(109.751.194)	(288.098.221)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi Yükümlülükleri		Net	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(7.746.381.612)	(7.139.270.094)	(7.746.381.612)	(7.139.270.094)
Birikmiş zararlar	688.242.640	729.154.349	-	-	688.242.640	729.154.349
Diğer	65.272.217	52.301.922	-	-	65.272.217	52.301.922
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	753.514.857	781.456.271	(7.746.381.612)	(7.139.270.094)	(6.992.866.755)	(6.357.813.823)
Netleştirme	(709.214.057)	(729.154.015)	709.214.057	729.154.015	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	44.300.800	52.302.256	(7.037.167.555)	(6.410.116.079)	(6.992.866.755)	(6.357.813.823)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

19. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Grup 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 karı	511.777.118	373.191.154	1.820.738.235	400.369.368
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,13	0,10	0,47	0,10
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,13	0,10	0,47	0,10

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

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

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

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	879.283.822	241.816.207	1.378.696.757	272.029.848
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.307.199.959	1.898.826.908	9.120.843.790	2.660.416.311
Peşin ödenmiş giderler	8.622.760	7.317.336	76.344.405	14.903.540
Ertelenmiş gelirler	(93.764.933)	(21.770.500)	(88.594.949)	(41.008.057)
Verilen depozito ve teminatlar	182.147	41.708	171.977	62.423
Stoklar	757.430.841	153.014.394	717.343.558	411.162.366
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	102.037	17.722	79.683	17.109
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(1.196.938.715)	(274.074.439)	(942.757.024)	(271.115.936)
Ödenmiş sermaye	(948.371.451)	(217.157.644)	(1.286.617.351)	(379.686.378)
Geçmiş yıl karları ve diğer özkaynak kalemleri	(5.955.178.823)	(1.304.399.278)	(6.218.117.332)	(2.122.721.530)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(24.586.057)	(13.138.684)	765.354	(5.953.493)
Hasılat	(94.909.821)	(48.218.992)	(88.340.504)	(58.269.509)
Satışların maliyeti	4.867.153	1.589.542	3.753.705	2.781.761
Genel yönetim giderleri	5.367.317	1.170.306	17.630.715	8.982.818
Esas faaliyet diğer gelir ve giderler, net	802.754	333.356	1.778.383	752.496
Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler, net	(443.315)	(372.985)	(2.095.685)	(1.040.519)
Finansman gelir ve giderleri, net	59.729.855	32.360.089	68.038.740	40.839.460
Toplam	854.697.765	228.677.523	1.379.462.111	266.076.355

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

TMS 29 standardı uyarınca, parasal olmayan kalemlerin enflasyon katsayıları ile düzeltilmesi sonucunda 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara 854.697.765 TL net parasal pozisyon kazancı (30 Eylül 2025: 1.379.462.111 TL net parasal pozisyon kazancı) yansıtılmıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosu kalemlerinin endekslenmesinden 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 879.283.822 TL net parasal kazanç sağlanmıştır (30 Eylül 2025: 1.378.696.757 TL net parasal kazanç). Bu net katkının oluşumunda; 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap döneminde yatırım amaçlı gayrimenkullerin düzeltilmesinden elde edilen 8.307.199.959 TL tutarındaki parasal kazanç (30 Eylül 2025: 9.120.843.790 TL net parasal kazanç) ile stokların düzeltilmesinden doğan 757.430.841 TL tutarındaki net parasal kazanç (30 Eylül 2025: 717.343.558 TL net parasal kazanç) net parasal kazancı artırıcı ana unsurlar olmuştur.

Buna karşılık, özkaynak yapısının enflasyona karşı endekslenmesi neticesinde 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap döneminde geçmiş yıl karları ve diğer özkaynak kalemlerinin düzeltilmesinden 5.955.178.823 TL (30 Eylül 2025: 6.218.117.332 TL) ve ödenmiş sermayenin düzeltilmesinden 948.371.451 TL (30 Eylül 2025: 1.286.617.351 TL) tutarında net parasal kayıp oluşmuştur. Özkaynak kalemlerinin endekslenmesinden kaynaklanan bu parasal kayıplar, net parasal kazancı önemli ölçüde baskılayarak net dönem karını doğrudan azaltıcı etki yapmıştır. Buna ek olarak, özellikle bir önceki yıl sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen değerlemeler nedeniyle yüksek bakiye ile devreden ertelenmiş vergi yükümlülüğü açılış bakiyesinin enflasyona karşı endekslenmesi neticesinde 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap döneminde ertelenmiş vergi yükümlülüğünün düzeltilmesinden 1.196.938.715 TL (30 Eylül 2025: 942.757.024 TL) tutarında net parasal kayıp oluşmuştur. Açılıştan gelen ertelenmiş vergi yükümlülüğü tabanının önceki yıla göre daha yüksek olması kaynaklı olarak bu kalemden doğan parasal kayıptaki 254.181.691 TL tutarındaki artış, net parasal kazancı baskılayarak net dönem karını sınırlandıran temel unsurlardan biri olmuştur. Ayrıca, konsolide kar veya zarar tablosu kalemlerinin düzeltilmesinden 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 24.586.057 TL net parasal kayıp doğmuştur (30 Eylül 2025: 765.354 TL net parasal kazanç).

İlgili dönemde muhasebeleştirilen net parasal pozisyon kazancı nakit girişi gerektirmeyen bir muhasebe düzeltmesi niteliğindedir. Özkaynak bazının endekslenmesinden kaynaklanan parasal kayıp yükü ve buna bağlı olarak bir önceki yılın aynı döneminde elde edilen 1.379.462.111 TL'lik net parasal kazançla kıyasla toplam net parasal pozisyon kazancında meydana gelen 524.764.346 TL tutarındaki gerileme, Grup'un 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait net dönem karını olumsuz etkileyen ve kardaki azalışa doğrudan katkı sağlayan önemli bir unsur olmuştur.

21. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2026	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal varlıklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.479.462.789	-	1.479.462.789	1.479.462.789	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	201.921.608	-	201.921.608	201.921.608	7
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	447.273.072	-	447.273.072	447.273.072	7
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4.386.557	-	4.386.557	4.386.557	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	6.497.939.853	6.497.939.853	6.497.939.853	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	67.706.805	67.706.805	67.706.805	4
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	45.103.552	45.103.552	45.103.552	7
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	40.481.997	40.481.997	40.481.997	
31 Aralık 2025					
	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal varlıklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.445.631.500	-	1.445.631.500	1.445.631.500	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	167.075.300	-	167.075.300	167.075.300	7
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	418.263.466	-	418.263.466	418.263.466	7
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4.487.892	-	4.487.892	4.487.892	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	6.753.422.046	6.753.422.046	6.753.422.046	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	71.791.517	71.791.517	71.791.517	4
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	750.649.331	750.649.331	750.649.331	7
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	38.475.822	38.475.822	38.475.822	

Finansal olmayan varlıklar

Özet konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 8). 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporu değerlerinin 30 Eylül 2026 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerleri ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

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

30 Eylül 2026	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	42.127.087.831
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	5.670.674.515	-

31 Aralık 2025	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	43.000.339.699
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	5.582.346.515	-

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2025
Otel				* Oda ücreti (günlük) – Avro	83
Seviye 3	32.257.369.014	33.132.888.858	İndirgenmiş nakit akış	* Villa ücreti (günlük) – Avro	874
				* Doluluk oranı (*)	74%
Yurt					
Seviye 3	1.938.242.157	1.938.242.157	İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232
Ofis					
Seviye 3	302.779.009	356.015.182	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2	4.807
				* Doluluk oranı	%97
Terminal Kadıköy Projesi					
Seviye 3	6.707.604.325	6.692.816.269	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2	16.339
Fabrika Binası					
Seviye 3	921.093.326	880.377.233	İndirgenmiş nakit akış		
Arsa					
Seviye 2	5.670.674.515	5.582.346.515	Emsal	-	-
			Karşılaştırma	-	-

(*) 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 VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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. 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.

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

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

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2025	Duyarlılık analizi		
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(1.327.564.401)	1.437.630.756
Oda ücreti	1 Avro	311.955.113	(311.008.767)
Doluluk oranı	%1	336.522.463	(335.263.546)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(4.782.887)	5.025.606
Doluluk oranı	%1	3.988.477	(3.855.935)
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)
Terminal Kadıköy projesi			
İskonto oranı	%0,5	(7.334.716)	5.743.455

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

(ii) Kredi riski

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

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

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır (Not 3).

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un, bu özet konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

Faiz oranı riski

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

(iv) Likidite riski

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

22.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Eylül 2026		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	126.327.293	107.899	106.600	-	198.587.914
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.378.201.886	6.405.906	13.002.007	1.493	590.480.688
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	2.692.567	-	-	-	4.644.597
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	1.507.221.746	6.513.805	13.108.607	1.493	793.713.199
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	1.507.221.746	6.513.805	13.108.607	1.493	793.713.199
10	Ticari borçlar	15.463.233	919	262.760	-	1.369.273
11	Finansal yükümlülükler	1.163.831.333	38.438	19.511.705	-	131.077.226
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	32.966.273	-	-	-	56.865.831
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	1.212.260.839	39.357	19.774.465	-	189.312.330
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	5.179.582.048	399.970	77.233.119	-	1.485.937.286
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	5.179.582.048	399.970	77.233.119	-	1.485.937.286
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	6.391.842.887	439.327	97.007.584	-	1.675.249.616
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(4.884.621.141)	6.074.478	(83.898.977)	1.493	(881.536.417)
	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	(4.854.347.435)	6.074.478	(83.898.977)	1.493	(829.315.183)
21	(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	-	-	-
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

22.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

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

		Orijinal para birimine göre tutarlar				
31 Aralık 2025		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) (*)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	141.692.920	107.899	433.450	-	159.684.754
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.295.853.169	1.182.649	13.644.979	126	557.248.524
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	3.054.164	-	-	-	4.480.548
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	1.440.600.253	1.290.548	14.078.429	126	721.413.826
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	1.440.600.253	1.290.548	14.078.429	126	721.413.826
10	Ticari borçlar	598.565.031	11.126.676	77.160	-	10.503
11	Finansal yükümlülükler	1.066.686.248	40.690	15.481.525	-	139.307.305
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	32.488.020	-	-	-	47.660.877
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	1.697.739.299	11.167.366	15.558.685	-	186.978.685
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	5.489.858.002	476.308	70.641.618	-	1.526.287.286
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	5.489.858.002	476.308	70.641.618	-	1.526.287.286
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	7.187.597.301	11.643.674	86.200.303	-	1.713.265.971
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(5.746.997.048)	(10.353.126)	(72.121.874)	126	(991.852.145)
	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu					
21	(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(5.717.563.192)	(10.353.126)	(72.121.874)	126	(948.671.816)
22	Döviz hedge’i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

22.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 2026:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	59.437.465	(59.437.465)	59.437.465	(59.437.465)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	59.437.465	(59.437.465)	59.437.465	(59.437.465)
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(934.172.151)	934.172.151	(934.172.151)	934.172.151
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(934.172.151)	934.172.151	(934.172.151)	934.172.151
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	19.364	(19.364)	(102.208.898)	102.208.898
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	19.364	(19.364)	(102.208.898)	102.208.898
TOPLAM (3+6+9)	(874.715.322)	874.715.322	(976.943.584)	976.943.584

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

22.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2025:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(110.514.480)	110.514.480	(110.514.480)	110.514.480
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(110.514.480)	110.514.480	(110.514.480)	110.514.480
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(903.667.589)	903.667.589	(903.667.589)	903.667.589
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(903.667.589)	903.667.589	(903.667.589)	903.667.589
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	1.801	(1.801)	(135.219.132)	135.219.132
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	1.801	(1.801)	(135.219.132)	135.219.132
TOPLAM (3+6+9)	(1.014.180.268)	1.014.180.268	(1.149.401.201)	1.149.401.201

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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 Müdürlüğüne 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 VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)	-	-
A3	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	2.148.171.062	2.100.967.178
B2	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C1	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
C2	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	405.260.683	475.135.003
J	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
K	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	816.090.429	905.711.700
L				

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 (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 İşletmecii 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. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.