

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR İLE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi

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

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 17.044.412.732 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Grup'un toplam varlıklarının %73'ünü oluşturmaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri otel, yurt, ofis, fabrika binası ve arsalardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 494.548.865 TL tutarında değer artışı dönem içinde konsolide finansal tablolara alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle "Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi" kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme çalışmalarını gerçekleştiren bağımsız değerlendirme şirketinin uzmanlarının tarafsızlığının, yeterliliğinin ve yetkinliklerinin değerlendirilmesi, - Değerleme raporlarında tespit edilen gayrimenkul değerlerine ilişkin kullanılan değerlendirme yöntemleri ile gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, varsayımların (iskonto oranı, doluluk oranı) tutarlılığı ve uygunluğunun gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının değerlendirme uzmanlarımızdan yardım alınmak suretiyle kontrol edilmesi, - Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 16 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve konsolide finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



H.Nesrin Tuncer, SMMM

Sorumlu Denetçi

16 Nisan 2024

İstanbul, Türkiye

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-83
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-26
NOT 3 BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI	27-29
NOT 4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	30-31
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	32-34
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	35
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR	36-39
NOT 8 TÜREV ARAÇLAR	39-40
NOT 9 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	41
NOT 10 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	41-42
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	42-44
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	45
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	46
NOT 14 STOKLAR	46
NOT 15 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	46
NOT 16 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	47
NOT 17 TAAHHÜTLER	47-51
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	52
NOT 19 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	53
NOT 20 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	54-55
NOT 21 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	56
NOT 22 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	57
NOT 23 ÖZKAYNAKLAR	57-59
NOT 24 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	60
NOT 25 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	60
NOT 26 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	61
NOT 27 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	62
NOT 28 FİNANSMAN GELİRLERİ	62
NOT 29 FİNANSMAN GİDERLERİ	62
NOT 30 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	63-64
NOT 31 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/KAYIP	65
NOT 32 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	65-68
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	69-80
NOT 34 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	81
NOT 35 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	81
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	82-83

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
VARLIKLAR	Dipnot referansları	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	6	2.175.365.088	192.028.931
Kısa vadeli finansal yatırımlar	6	-	30.440.329
Ticari alacaklar		240.350.555	207.977.723
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,9	11.414.889	8.902.996
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	9	228.935.666	199.074.727
Diğer alacaklar		81.771	2.276.957
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	10	81.771	2.276.957
Türev araçlar		-	84.531.005
- <i>Riskten korunma amaçlı türev araçlar</i>	8	-	84.531.005
Stoklar	14	-	609.923
Peşin ödenmiş giderler		203.186.879	41.429.509
- <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	5,19	-	28.584.836
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	19	203.186.879	12.844.673
Diğer dönen varlıklar	22	998.389	24.785.866
ARA TOPLAM		2.619.982.682	584.080.243
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	21	2.675.801.451	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		5.295.784.133	584.080.243
DURAN VARLIKLAR			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	20	-	395.819.114
Diğer alacaklar		1.242.340	256.726.196
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	10	1.242.340	256.726.196
Türev araçlar		-	874.015.897
- <i>Riskten korunma amaçlı türev araçlar</i>	8	-	874.015.897
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	17.044.412.732	17.614.496.439
Stoklar	14	881.820.227	674.999.214
Maddi duran varlıklar	12	1.318.659	6.191.675
Maddi olmayan duran varlıklar	13	256.352	157.447
Peşin ödenmiş giderler	19	45.088.290	61.650.134
Ertelenmiş vergi varlığı	30	26.156.208	38.099.636
Diğer duran varlıklar	22	84.366.693	5.453.786
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		18.084.661.501	19.927.609.538
TOPLAM VARLIKLAR		23.380.445.634	20.511.689.781

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		632.273.381	447.640.650
- Banka kredileri	7	544.216.220	419.102.621
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	88.057.161	28.538.029
Ticari borçlar		58.791.635	18.282.266
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	41.022.484	10.495.748
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	17.769.151	7.786.518
Diğer borçlar		846.918.290	35.718.195
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,10	792.930.205	2.355.140
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	53.988.085	33.363.055
Ertelenmiş gelirler	19	4.446.675	5.256.529
Kısa vadeli karşılıklar		2.017.451	1.395.065
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	2.017.451	1.395.065
ARA TOPLAM		1.544.447.432	508.292.705
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	21	574.467.520	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.118.914.952	508.292.705
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmalar		4.361.335.349	4.090.674.168
- Banka kredileri	7	4.221.634.421	3.997.630.129
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	139.700.928	93.044.039
Ticari borçlar		-	7.982.943
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,9	-	7.982.943
Diğer borçlar		-	1.251.782.338
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,10	-	1.251.782.338
Ertelenmiş gelirler	19	39.822.526	-
Uzun vadeli karşılıklar		1.976.493	1.489.954
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	1.976.493	1.489.954
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	30	1.075.451.936	1.618.551.447
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.478.586.304	6.970.480.850
ÖZKAYNAKLAR		15.782.944.378	13.032.916.226
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		15.658.718.747	12.816.117.977
Ödenmiş sermaye	23	3.890.703.214	1.300.000.000
Sermaye düzeltme farkları	23	4.312.393.688	4.312.393.688
Paylara ilişkin primler	23	1.120.912.191	1.091.004.958
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(650.665.173)	(310.650.908)
- Yabancı para çevrim farkları		(650.665.173)	(310.650.908)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		11.225	11.225
- Yasal yedekler	23	11.225	11.225
Diğer özkaynak payları	3, 23	(164.409.459)	-
Geçmiş yıllar karları		6.423.359.014	5.090.538.590
Net dönem karı		726.414.047	1.332.820.424
Kontrol gücü olmayan paylar		124.225.631	216.798.249
TOPLAM KAYNAKLAR		23.380.445.634	20.511.689.781

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları		
Hasılat	24	1.094.905.013	946.350.358
Satışların maliyeti (-)	24	(37.686.464)	(37.723.020)
BRÜT KAR		1.057.218.549	908.627.338
Genel yönetim giderleri (-)	25	(78.634.278)	(38.458.756)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	26	496.302.945	8.472.464
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	26	(12.198.808)	(6.282.895)
ESAS FAALİYET KARI		1.462.688.408	872.358.151
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	20	51.243.421	222.271.880
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	27	58.650.204	-
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.572.582.033	1.094.630.031
Finansman gelirleri	28	124.654.515	750.275.361
Finansman giderleri (-)	29	(3.276.805.740)	(1.476.867.153)
Parasal kazanç		2.173.284.765	1.179.216.356
VERGİ ÖNCESİ KAR		593.715.573	1.547.254.595
Vergi geliri/(gideri)		137.446.509	(183.050.502)
- Dönem vergi gideri	30	(4.751.567)	(4.023.802)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	30	142.198.076	(179.026.700)
DÖNEM KARI		731.162.082	1.364.204.093
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		4.748.035	31.383.669
Ana ortaklık payları		726.414.047	1.332.820.424
Net dönem karı		731.162.082	1.364.204.093
Hisse başına kazanç (Tam TL)	31	0,50	1,03
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	31	0,50	1,03
DÖNEM KARI		731.162.082	1.364.204.093
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) KISMI		(336.224.163)	(143.949.123)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(336.224.163)	(143.949.123)
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir		(336.224.163)	(143.949.123)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		394.937.919	1.220.254.970
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		8.538.137	32.604.840
Ana ortaklık payları		386.399.782	1.187.650.130

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler					Birikmiş karlar					
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer özkaynak payları	Geçmiş yıllar karları	Net Dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	4.312.393.688	1.091.004.958	(165.480.614)	11.225	-	5.090.538.590	-	11.628.467.847	184.193.409	11.812.661.256
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(145.170.294)	-	-	-	1.332.820.424	1.187.650.130	32.604.840	1.220.254.970
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	4.312.393.688	1.091.004.958	(310.650.908)	11.225	-	5.090.538.590	1.332.820.424	12.816.117.977	216.798.249	13.032.916.226
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	4.312.393.688	1.091.004.958	(310.650.908)	11.225	-	5.090.538.590	1.332.820.424	12.816.117.977	216.798.249	13.032.916.226
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.332.820.424	(1.332.820.424)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(340.014.265)	-	-	-	726.414.047	386.399.782	8.538.137	394.937.919
Sermaye arttırımı	2.590.703.214	-	(5.404.132)	-	-	-	-	-	2.585.299.082	-	2.585.299.082
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (Not 23)	-	-	35.311.365	-	-	-	-	-	35.311.365	-	35.311.365
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler (Not 3)	-	-	-	-	-	(164.409.459)	-	-	(164.409.459)	(101.110.755)	(265.520.214)
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler	3.890.703.214	4.312.393.688	1.120.912.191	(650.665.173)	11.225	(164.409.459)	6.423.359.014	726.414.047	15.658.718.747	124.225.631	15.782.944.378

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		731.162.082	1.364.204.093
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	24,25	5.649.624	7.149.884
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		367.200	396.488
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	18	2.389.683	1.876.927
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler	3,27	(53.650.105)	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	28,29	768.183.468	507.817.418
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		2.010.502.188	981.925.845
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(151.869.001)	(725.407.315)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	26	(494.548.865)	2.585.686
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	28,29	342.679.864	(727.993.001)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler	20	(51.243.421)	(222.271.880)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	30	(137.446.509)	183.050.502
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	26	-	(1.010.551)
Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler		(2.152.342.872)	(1.352.620.559)
		971.702.337	745.110.852
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(146.049.212)	(147.353.024)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		147.676.187	5.572.382
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	14	(206.266.419)	(674.743.324)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		49.416.460	(249.382)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		146.795.049	1.485.903.271
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(64.688.450)	1.245.706
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		898.585.952	1.415.486.481
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	18	(982.924)	(99.962)
Vergi (ödemeleri)/iadeleri		(5.219.134)	4.974.048
Faaliyetlerde elde edilen net nakit akışları		892.383.894	1.420.360.567
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(899.073)	(65.190)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12,25	-	1.501.556
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(349.125.547)	(5.305.540)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	3	(373.299.258)	(785.963.203)
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları	3	(22.944.086)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(746.267.964)	(789.832.377)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Sermaye avanslarından nakit girişleri		2.191.977.175	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(315.163.533)	(229.351.033)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(41.977.479)	(43.412.491)
Türev araçlardan nakit girişleri	8	248.495.510	-
Alınan faiz		22.721.512	6.170.877
Ödenen faiz	7	(332.961.189)	(282.872.799)
Diğer nakit girişleri		31.651.256	-
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	23	(146.216.475)	-
İşletmenin kendi paylarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri	23	181.527.840	-
Finansman faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları		1.840.054.617	(549.465.446)
Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		1.986.170.547	81.062.744
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		72.862.994	20.754.774
Parasal kazanç/kayıbın nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(75.489.863)	(77.037.467)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		1.983.543.678	24.780.051
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	192.035.276	167.255.225
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	2.175.578.954	192.035.276

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin ("Akfen GT") hisseleri nominal bedel ile Grup'a devrolmuştur. Akfen GT'nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT'nin portföyünde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC)'de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır. Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilecek, sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde 73.000.000 USD+Değişken bedel ile alıcıya devredilecektir. Bu kapsamda 28 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla Akfen GT'nin bünyesinde sadece otel kalacak şekilde bölünmesi işlemleri tamamlanmış olup, Akfen GT'nin %78,83 oranında sahip olduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi'nin ("Akfen Karaköy") hisseleri kısmi bölünme yoluyla yeni kurulan Akfen Güney Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi ("Akfen Güney")'ne geçmiştir. Ayrıca yine bahsi geçen bölünme işlemi neticesinde; Akfen GT, Rusya'daki otel yatırımlarının yer aldığı ve ana faaliyet konuları Rusya'da otel ve ofis projeleri gerçekleştirmek olan YaroslavInvest Limited Şirketi ("YaroslavInvest"), Samstroykom Limited Şirketi ("Samstroykom") ve KaliningradInvest Limited Şirketi ("KaliningradInvest")'in %97,8 oranında, Rusya'daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom Limited Şirketi ("Volgastroykom")'nin %96,17 oranında, Moskova'da bir adet otel yatırımını yer aldığı Severnyi Avtovokzal Limited Şirketi ("Severnyi")'nin %100 oranında sahibi iken, bu bağlı ortaklıkların hisseleri yeni kurulan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi ("Akfen Kuzey")'ne geçmiştir. 28 Ağustos 2023 tarihinde tescil olan ve %100 sahibi olunan Akfen Güney ve Akfen Kuzey şirketlerinin ana faaliyet konuları, gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. 18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Şirket'in Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99'dan %91,47'ye çıkmıştır. 16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 22.944.086 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur (31 Aralık 2022: %91,47).

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

9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Akfen Altyapı Holding A.Ş. ("Akfen Altyapı")'ye ait Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 112 ada, 4 parselde kayıtlı bulunan, turizm yatırımları yapmak, işletmek ve Bodrum'da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü (Bodrum Loft) yatırımına sahip Masanda Turizm Yatırım A.Ş.'ye ("Masanda Turizm") ait paylarının tamamını, yine 4032 yatak kapasiteli Isparta İli Merkez İlçesi İstiklal 2 Mahallesi 9 Ada 112 Parselde kayıtlı, 3200 yatak kapasiteli Kütahya İli Merkez İlçesi Cıvı Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ("Isparta Yurt") paylarının tamamının, Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır.

Şirket'in 1 Haziran 2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve SPK'nın ilgili diğer düzenlemeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca; tek pay sahibi konumunda olduğu Isparta Yurt'un ve Masanda Turizm'in, tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir kül halinde devralınması suretiyle Şirket'in bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleştirilmesine karar verilmiştir. İlgili mevzuat hükümleri uyarınca, Birleşme Sözleşmesi ve Duyuru Metni hazırlanıp, Duyuru Metni'nin onaylanması amacıyla 3 Haziran 2021 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmış ve başvuru SPK tarafından 24 Haziran 2021 tarihinde onaylanmıştır. Birleşme işlemi 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilerek süreç tamamlanmış ve Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Akfen GYO tarafından devir alınmıştır.

Şirket, 31 Mart 2021 tarihinde Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan Turizm")'nin %51 hissesini satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Fıratcan Turizm ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip olmuştur. Bu kapsamda, TCDD'ye Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır. 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup arsa üzerinde satışı planlanan villa projesinin inşaatına başlamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 43 (31 Aralık 2022: 37)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

b Ölçüm esasları

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

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış "Geçmiş Yıl Karları" tutarı 2.464.970.287 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 3.089.426.729 TL olup, bu tutarın 31 Aralık 2023 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2022 tarihli "Geçmiş Yıl Karları" tutarı 5.090.538.590 TL'dir.

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b Ölçüm esasları (Devamı)

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanır.

Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan son üç yıla ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme kat sayısı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,000
31 Aralık 2022	1.128,45	1,648
31 Aralık 2021	686,95	2,707

KGK'nın "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi" uyarınca, işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal tabloları için karşılaştırmalı finansal tablonun açılış tutarları olan 1 Ocak 2021 tarihli finansal tablolar, açılış finansal durum tablosu olarak kabul edilmektedir.

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

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar endekste ki değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlara dayanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği ayların raporlama tarihine göre aylık düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı dönemlere ait tüm tutarlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 31 Aralık 2023'e endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b Ölçüm esasları (Devamı)

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

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

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

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

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 16 Nisan 2024 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Akfen GT	100,00	100,00
Severnyi	100,00	100,00
Gökliman	100,00	100,00
Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom	97,80	97,80
Volgastroykom	96,17	96,17
Akfen Karaköy	100,00	91,47
Akfen Bafra	100,00	-
Fıratcan Turizm ⁽¹⁾	100,00	51,00
Akfen Kuzey ⁽²⁾	100,00	-
Akfen Güney ⁽²⁾	100,00	-

⁽¹⁾ Şirket, 18 Temmuz 2023 tarihinde %51 hissesine sahip olduğu Fıratcan Turizm'in kalan %49 hissesinin alımını tamamlamıştır. Bu nedenle 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in iş ortaklığı olan Fıratcan Turizm, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bağlı ortaklık haline gelmiştir.

⁽²⁾ 28 Ağustos 2023 tarihinde Akfen GT bölünmesi neticesinde %100 sahibi olunan Akfen Güney ve Akfen Kuzey şirketleri kurulmuştur (Not 1).

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

İş Ortaklıkları

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

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

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütözü tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 29 Mart 2021 tarihinde satın almıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiş ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Sahiplik oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Sahiplik oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)
Fıratcan Turizm ⁽¹⁾	100,00	100,00	51,00	51,00

⁽¹⁾ Şirket, 18 Temmuz 2023 tarihinde %51 hissesine sahip olduğu Fıratcan Turizm'in kalan %49 hissesinin alımını tamamlamıştır. Bu nedenle 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in iş ortaklığı olan Fıratcan Turizm, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bağlı ortaklık haline gelmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar konsolide finansal tablolardan elimine edilmiştir. Şirket'in Müşterek Faaliyeti, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Faaliyet	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak		
Adi Ortaklık	Gayrimenkul Yatırımları	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.		
31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		
Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	
Adi Ortaklık (Şirket payı) (*)	-	-	99,00	99,00

(*) Projenin tamamlanmış olması nedeniyle 30 Kasım 2023 tarihinde Adi Ortaklık tasfiye edilmiştir.

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

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

f İşletmenin sürekliliği

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 11 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)

Not 19 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

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

Not 8 Türev Araçlar

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

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

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

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

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi
- TMS 12'ye İlişkin Değişiklikler - Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları
- TFRS 17 –Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

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

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

Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TSR 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar
- TFRS 16 - Satış ve geri kiralama işlemleri
- TFRS 4'deki değişiklikler - TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler - Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

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

Kira gelirleri

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

Gayrimenkul stok (bağımsız bölüm) satışı

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

2.4.2. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, finansal 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,
- (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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Sonraki maliyetler

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.4.5. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.6. Stoklar

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

2.4.7. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan 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 oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.7 Finansal varlıklar (Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

2.4.8. Finansal Yükümlülükler

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

2.4.9. Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.10. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 31).

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 31).

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.4.13. Kiralama işlemleri

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.13. Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak

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

Grup, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirme 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 amortismanla tabi tutulur. Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanla 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.

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.13. Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak (Devamı)

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

Kısa süreli kiralama ve düşük değerli kiralama

Grup, bu kiralama ile 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.

2.4.14 İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.14 İlişkili taraflar (Devamı)

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

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

2.4.15. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.4.17 Vergilendirme

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

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

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

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

Akfen GT'nin Türkiye'deki merkezi, Akfen Karaköy, Fıratcan İnşaat, Gökliman, Akfen Bafra, Akfen Güney ve Akfen Kuzey %25 (2022: %23) 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.17 Vergilendirme (Devamı)

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

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

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

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

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

2.4.18. Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar ve yükümlülükler

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

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

2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.20. Netleştirme

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI

Gökliman

Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman'ın %100 hissesini Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu'ndan 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.

29 Aralık 2022 tarihinde gerçekleşen satın alma işlemi, alınan şirketin henüz devam eden bir yatırım veya faaliyet olmamasından dolayı "Varlık satın alımı" olarak değerlendirilmiş olup ilk olarak satın alım bedeli olan 785.966.822 TL, Gökliman'ın satın alım tarihindeki net aktif değeri olarak Gökliman'ın tanımlanabilir varlık ve yükümlülükleri arasında dağıtılarak muhasebeleşmiştir. Satın alım bedeli ile 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Gökliman'ın net aktif değeri arasındaki fark olan 222.257.603 TL, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelir (270.868.769 TL) ve ertelenmiş vergi gideri (48.611.167) olarak muhasebeleşmiştir.

Satın alım tarihi itibarıyla Gökliman'ın satın alım bedeline göre dağıtılmış finansal tablosu aşağıdaki gibidir:

	Dağıtım Öncesi 29 Aralık 2022	Dağıtım Tutarı 29 Aralık 2022	Dağıtım Sonrası 29 Aralık 2022
Varlıklar			
Dönen varlıklar	3.619	-	3.619
Nakit ve nakit benzerleri	3.619	-	3.619
Duran varlıklar	5.167.981	980.202.100	985.370.081
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.050.760	980.202.100	985.252.860
Diğer duran varlıklar	117.221	-	117.221
Toplam varlıklar	5.171.600	980.202.100	985.373.700
Kaynaklar	29 Aralık 2022	29 Aralık 2022	29 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler	2.356.306	-	2.356.306
Ticari borçlar	1.165	-	1.165
Diğer borçlar	2.355.141	-	2.355.141
Uzun vadeli yükümlülükler	-	197.050.572	197.050.572
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	197.050.572	197.050.572
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	2.815.294	783.151.528	785.966.822
Toplam kaynaklar	5.171.600	980.202.100	985.373.700

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

Gökliman	
Toplam satın alma bedeli - nakit	785.966.822
Nakit ve nakit benzerleri - iktisap edilen	(3.619)
Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)	785.963.203

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI (Devamı)

Akfen Karaköy

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur (31 Aralık 2022: %91,47).

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Akfen Karaköy	
Toplam satın alma bedeli (A)	242.576.128
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.186.533.084
Satın alınan hisse oranı	%7,26
Satın alınan hisse değeri (B)	86.142.302
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	156.433.826

2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 22.944.086 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur (31 Aralık 2022: %91,47).

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Akfen Karaköy	
Toplam satın alma bedeli (A)	22.944.086
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.178.618.309
Satın alınan hisse oranı	%1,27
Satın alınan hisse değeri (B)	14.968.453
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	7.975.633

Fıratcan Turizm

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

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Fıratcan Turizm	
Toplam satın alma bedeli	379.192.446
İskonto edilmiş toplam satın alma bedeli (A)	375.880.562
Satın alma tarihinde Fıratcan Turizm değeri	876.593.198
Satın alınan hisse oranı	%49
Satın alınan hisse değeri (B)	429.530.667
Pazarlıklı satın alım kazancı (A-B) (Not 27)	53.650.105

Satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in değeri ile satın alım maliyeti arasındaki fark olan 53.650.105 TL, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler kaleminde pazarlıklı satın alım kazancı olarak muhasebeleştirilmiştir (Not 27).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI (Devamı)

Fıratcan Turizm (Devamı)

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

Fıratcan Turizm	
Toplam satın alma bedeli – ödenen nakit	375.880.562
Nakit ve nakit benzerleri – iktisap edilen	(2.581.304)
Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)	373.299.258

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

Varlıklar	30 Haziran 2023
Dönen varlıklar	126.318.947
Nakit ve nakit benzerleri	2.581.304
Kısa vadeli finansal yatırımlar	31.651.604
Diğer alacaklar	23.048
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	23.048
Peşin ödenmiş giderler	92.062.826
Diğer dönen varlıklar	165
Duran varlıklar	2.073.563.202
Diğer alacaklar	159.700.328
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	159.676.215
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	24.113
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.853.069.700
- <i>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>	1.668.969.605
- <i>Finansal kiralamalardan doğan varlıklar</i>	165.083.790
- <i>Arsa kiralari</i>	19.016.305
Diğer duran varlıklar	60.793.174
Toplam varlıklar	2.199.882.149
Kaynaklar	30 Haziran 2023
Kısa vadeli yükümlülükler	132.638.013
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	123.105.778
- <i>Banka kredileri</i>	61.292.058
- <i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>	59.871.608
- <i>Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar</i>	1.942.112
Ticari borçlar	5.780.657
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5.780.657
Diğer borçlar	2.428.920
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	2.428.920
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	582.519
Kısa vadeli karşılıklar	740.139
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	740.139
Uzun vadeli yükümlülükler	1.190.650.932
Uzun vadeli borçlanmalar	969.843.167
- <i>Banka kredileri</i>	838.600.341
- <i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>	105.880.668
- <i>Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar</i>	25.362.158
Uzun vadeli karşılıklar	723.805
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	723.805
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	220.083.960
Toplam yükümlülükler	1.323.288.945
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	876.593.198
Toplam kaynaklar	2.199.882.143

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2023:

	Türkiye	KKTC (*)	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	811.641.716	146.893.796	136.369.501	-	1.094.905.013
Satışların maliyeti	(22.719.287)	(2.617.610)	(12.349.567)	-	(37.686.464)
BRÜT KAR	788.922.429	144.276.186	124.019.934	-	1.057.218.549
Genel yönetim giderleri	(65.254.426)	(4.780.384)	(8.599.468)	-	(78.634.278)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	705.898.381	(591.557.057)	381.961.621	-	496.302.945
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(2.271.986)	(9.926.822)	-	-	(12.198.808)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.427.294.398	(461.988.077)	497.382.087	-	1.462.688.408
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından paylar	51.243.421	-	-	-	51.243.421
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	58.650.204	-	-	-	58.650.204
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.537.188.023	(461.988.077)	497.382.087	-	1.572.582.033
Finansman gelirleri	105.862.164	17.203.824	1.588.527	-	124.654.515
Finansman giderleri	(2.998.445.187)	(223.729.103)	(54.631.450)	-	(3.276.805.740)
Parasal kazanç	2.092.682.161	80.602.604	-	-	2.173.284.765
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	737.287.161	(587.910.752)	444.339.164	-	593.715.573
Vergi (gideri)/geliri	10.594.872	216.837.984	(89.986.347)	-	137.446.509
-Dönem vergi gideri	(1.903.906)	-	(2.847.661)	-	(4.751.567)
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	12.498.778	216.837.984	(87.138.686)	-	142.198.076
DÖNEM KARI/(ZARARI)	747.882.033	(371.072.768)	354.352.817	-	731.162.082
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	25.509.053.117	2.675.801.451	2.556.786.063	(7.361.194.997)	23.380.445.634
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	6.370.491.530	712.146.959	926.967.506	(412.104.739)	7.597.501.256
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (**)	552.291.527	-	3.999.512	-	556.291.039
Amortisman giderleri ve itfa payları	5.588.546	39.252	21.826	-	5.649.624

(*) Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin yer aldığı şirketin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla devir işlemleri devam etmektedir.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2022:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	664.391.124	157.573.425	124.385.809	-	946.350.358
Satışların maliyeti	(16.428.807)	(2.738.054)	(18.556.159)	-	(37.723.020)
BRÜT KAR	647.962.317	154.835.371	105.829.650	-	908.627.338
Genel yönetim giderleri	(24.969.899)	(3.108.345)	(10.380.512)	-	(38.458.756)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.257.213	39.963	7.175.288	-	8.472.464
Esas faaliyetlerden diğer giderler	265.489.945	(54.882.655)	(216.890.185)	-	(6.282.895)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	889.739.576	96.884.334	(114.265.759)	-	872.358.151
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	222.271.880	-	-	-	222.271.880
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI	1.112.011.456	96.884.334	(114.265.759)	-	1.094.630.031
Finansman gelirleri	611.360.364	135.854.429	3.060.568	-	750.275.361
Finansman giderleri	(1.175.249.585)	(220.179.347)	(81.438.221)	-	(1.476.867.153)
Parasal kazanç	1.122.224.726	56.991.630	-	-	1.179.216.356
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	1.670.346.961	69.551.046	(192.643.412)	-	1.547.254.595
Vergi (gideri)/geliri	(151.103.890)	(65.396.232)	33.449.620	-	(183.050.502)
-Dönem vergi gideri	-	-	(4.023.802)	-	(4.023.802)
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(151.103.890)	(65.396.232)	37.473.422	-	(179.026.700)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	1.519.243.071	4.154.814	(159.193.792)	-	1.364.204.093

31 Aralık 2022

Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	19.841.274.085	3.284.699.636	2.757.430.549	(5.371.714.489)	20.511.689.781
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	5.751.110.449	843.439.085	1.143.600.842	(259.376.821)	7.478.773.555

31 Aralık 2022

Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	680.114.054	-	-	-	680.114.054
Amortisman giderleri ve itfa payları	7.149.884	-	-	-	7.149.884

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda Grup Hasılat'ının %72'si Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %13'ü K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited şirketinden, %6'sı Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan, %6'sı ise Bodrum Loft'un işletmesi olan Akfen Turizm'den elde edilmektedir (31 Aralık 2022: Accor S.A.: %68, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %15, KYK: %7, Akfen Turizm: %6).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (kısa vadeli):

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. ("Akfen Turizm") ⁽¹⁾	11.414.889	8.902.996
	11.414.889	8.902.996

⁽¹⁾ Bodrum loft projesi ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Akfen İnşaat ⁽²⁾	37.908.604	7.628.871
Akfen Holding	3.113.553	2.501.500
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	365.377
Akfen Danışmanlık	327	-
	41.022.484	10.495.748

⁽²⁾ 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Şirket'in Yalıkavak projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Bulvar Loft projesi).

İlişkili taraflara ticari borçlar (uzun vadeli):

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Akfen İnşaat ⁽³⁾	-	7.982.943
	-	7.982.943

⁽³⁾ 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar (kısa vadeli):

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Akfen International BV ⁽⁴⁾	792.930.205	-
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	2.355.140
	792.930.205	2.355.140

İlişkili taraflara diğer borçlar (uzun vadeli):

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Akfen International BV ⁽⁴⁾	-	1.251.782.338
	-	1.251.782.338

⁽⁴⁾ Grup'un ortaklarındadır. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Akfen International BV'ye olan diğer borçlar bakiyesi, Grup'un Bodrum Yalıkavak'taki villa projesi ve Gökliman hisse alımı kapsamında aldığı uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır. Söz konusu borca faiz işletilmekte olup (2023: USD %1,5 2022: USD %1,5-%5,1 arası) Akfen International'den 14 Eylül 2022 ve 29 Aralık 2022 tarihlerinde alınan borçlar, birikmiş faiziyle birlikte defaten ödenecektir.

İlişkili taraflara ilişkin peşin ödenmiş giderler (kısa vadeli)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Akfen İnşaat ⁽⁵⁾	-	28.584.836
	-	28.584.836

⁽⁵⁾ Akfen GYO'nun Yalıkavak arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı projeye ilişkin verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

5.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Kira giderleri/ödemeleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	2.964.150	2.780.239
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	1.151.073	432.610
	4.115.223	3.212.849

b) Kira gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	62.886.180	55.532.726
	62.886.180	55.532.726

c) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Akfen Holding	1.558.042	7.898
Akfen Turizm	-	1.243.503
	1.558.042	1.251.401

d) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Akfen International	42.538.423	8.256.947
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	-	136.828
	42.538.423	8.393.775

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

5.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

e) Hisse Alımları

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Akfen Holding (Not 3)	22.944.086	-
	22.944.086	-

2 Mayıs 2023 tarihinde Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 22.944.086 TL karşılığında satın almıştır.

f) Devam eden inşaat hakedişleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Akfen İnşaat	205.648.065	-
	205.648.065	-

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

g) Diğer Giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Akfen Holding (*)	2.563.433	-
	2.563.433	-

(*) Gider yansıtılmalarından oluşmaktadır.

h) Bağlı ortaklık alımı

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (*)	-	785.966.822
	-	785.966.822

(*) Akfen GYO, 29 Aralık 2022 tarihinde Gökliman'ın %100 hissesini Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu'ndan 785.966.822 TL bedel ile satın almıştır.

ı) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	21.363.594	6.708.108
	21.363.594	6.708.108

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	187.184	120.325
Bankalar	2.044.871.954	191.914.951
- Vadesiz mevduat	132.821.861	148.456.441
- Vadeli mevduat	1.912.050.093	43.458.510
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	130.519.816	-
Değer düşüklüğü	(213.866)	(6.345)
Nakit ve nakit benzerleri	2.175.365.088	192.028.931
Değer düşüklüğü	213.866	6.345
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	2.175.578.954	192.035.276

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket'in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur). Söz konusu varlıklara ilişkin olarak 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 5.000.099 TL tutarında yatırım faaliyetlerinden gelirler altında menkul kıymet satış karları muhasebeleştirilmiştir (Not 27) (31 Aralık 2022: Yoktur).

Vadesiz mevduat

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
TL	121.592.621	750.616
Avro	6.937.616	146.718.060
ABD Doları	4.288.179	977.456
Rus Rublesi	3.445	10.310
Toplam vadesiz mevduat	132.821.861	148.456.442

Vadeli mevduat

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2023
TL	Ocak 2024	%20-%44	967.374.235
ABD Doları	Ocak 2024	%0,75	924.359.480
Ruble	Ocak 2024	%9,5	20.316.378
Toplam			1.912.050.093

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2022
Ruble	Ocak 2023	%5,5 - %6,0	38.627.168
TL	Ocak 2023	%13,0 - %16,0	4.831.342
Toplam			43.458.510

Kısa vadeli finansal yatırımlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2023: Yoktur):

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ruble	2023	%5,00	-	30.440.329
Toplam			-	30.440.329

31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 7 Finansal Borçlanmalar notunda belirtilen Grup'un Rusya projeleri ile ilgili yeniden yapılandırılan kredilerinin geri ödenmesinde kullanılmak üzere %5 faizle blokeli vadeli hesapta bulunan banka bakiyesinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli finansal borçlar	632.273.381	447.640.650
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	544.216.220	419.102.621
Teminatlı uzun vadeli finansal kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	62.535.870	-
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	25.521.291	28.538.029
Uzun vadeli finansal borçlar	4.361.335.349	4.090.674.168
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	4.221.634.421	3.997.630.129
Teminatlı uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları	61.140.196	-
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	78.560.732	93.044.039
Toplam finansal borçlar	4.993.608.730	4.538.314.818

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerinin ve finansal kiralama borçlanmalarının defter ve nominal değerlerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	56.057.910	226.218.414	1.603.096.954	1.829.315.368
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	32.198.453	155.446.987	895.272.249	1.050.719.236
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	13.171.626	55.015.032	374.809.365	429.824.397
Ruble (4)	%6,00	2.165.031.737	56.479.530	653.797.765	710.277.295
USD (5)	%7,00	25.285.910	51.056.256	694.658.089	745.714.345
TL (6)	%31,5	123.676.065	62.535.871	61.140.195	123.676.066
			606.752.090	4.282.774.617	4.889.526.707

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	49.453.586	72.960.348	1.540.838.732	1.613.799.080
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	28.756.152	63.833.682	874.554.332	938.388.014
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	11.737.195	18.850.919	364.164.258	383.015.177
Ruble (4)	% 6,00	2.007.607.707	3.006.940	655.624.593	658.631.533
USD (5)	%7,00	22.593.434	-	737.282.501	737.282.501
TL (6)	%31,5	118.000.000	36.386.730	81.613.270	118.000.000
			195.038.619	4.254.077.686	4.449.116.305

31 Aralık 2022

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	55.518.435	178.482.353	1.648.433.358	1.826.915.711
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	33.046.223	133.920.079	953.514.480	1.087.434.559
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	13.328.127	49.815.701	388.765.901	438.581.602
Ruble (4)	% 6,00	2.426.678.116	56.884.488	1.006.916.390	1.063.800.878
			419.102.621	3.997.630.129	4.416.732.750

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,00 + euribor (*)	52.942.280	52.178.236	1.689.965.303	1.742.143.539
Avro (2)	%6,00 + euribor (*)	31.574.482	56.537.325	982.467.407	1.039.004.732
Avro (3)	%6,00 + euribor (*)	12.790.870	19.743.882	401.158.497	420.902.379
Ruble (4)	% 6,00	2.296.428.469	7.652.476	999.049.898	1.006.702.374
			136.111.919	4.072.641.105	4.208.753.024

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,956'dır (31 Aralık 2022: %1,543). 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 248.495.510 TL tutarında krediteden tahsilat yapılarak kapatılmıştır.
- Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir,
 - İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
 - İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
 - Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.
- (2) Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 14 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup Rusya şirketlerindeki 9.500.000 Avro tutarındaki kredi Akfen GT'ye transfer edilmiş ve kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup Rusya şirketlerindeki 9.500.000 Avro tutarındaki kredi Akfen GT'ye transfer edilmiş ve kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.
- Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
 - Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri ve Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiş olup Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
 - Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
 - Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.
- (3) Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.
- Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiş ve Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
 - Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.
- (4) Grup, Rusya projelerine ait kredi borcunun 2030 yılına (3 yıl uzatma opsiyonlu olarak 2033 yılı) kadar yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 3 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Rusya'daki şirketlerin kredilerinin 9.500.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GT'ye transfer edilmiş ve Rusya şirketlerindeki kredilerin tamamı Avro'dan Ruble'ye dönülmüştür. Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise moprime (3 aylık) + %5 olarak belirlenmiş olup kredi vadesi 28 Ekim 2033 tarihine kadar uzatılmıştır.
- Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiş olup Akfen GT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir.
 - Rusya şirketlerinin hisseleri ve işletme kira gelirleri kredi veren lehine rehn edilmiştir.
 - Yeniden yapılandırma ile birlikte blokeli vadeli mevduatta sözkonusu kredilerin geri ödemesi için Rusya şirketlerinin hesabında yer alan tutar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 30.440.329 TL'dir (31 Aralık 2023: Yoktur).
 - 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.
- (5) Fıratcan Turizm, 1 Kasım 2021 tarihinde 25.000.000 ABD Doları tutarında proje kredisi kullanmıştır. Söz konusu kredinin faiz oranı %7, vadesi 5 yıl olup anapara vade sonunda ödenecektir. Sözkonusu kredi için Akfen International garantörlüğü bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (6) Fıratcan Turizm, 2 Haziran 2023 tarihinde Söğütlüçeşme Projesi yatırımı için 120.000.000 TL tutarında, 3 yıl vadeli, 2.000.000 TL tutarında peşinat ödemesi sonrası 6 ay geri ödemesiz, %31,5 faiz oranlı leasing kredisi kullanılmıştır. Söz konusu borçlanma için Akfen İnşaat'ın kefaleti bulunmaktadır.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa	606.752.090	419.102.621
1 - 2 yıl	509.735.908	369.183.301
2 - 3 yıl	1.064.554.303	365.062.635
3 - 4 yıl	398.100.081	387.037.850
4 - 5 yıl	413.272.631	409.472.215
5 yıl ve üzeri	1.897.111.694	2.466.874.128
Toplam finansal borçlar	4.889.526.707	4.416.732.750

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa	195.038.619	136.111.919
1 - 2 yıl	238.043.705	172.651.873
2 - 3 yıl	988.728.665	207.282.630
3 - 4 yıl	275.273.444	273.854.893
4 - 5 yıl	343.608.535	343.492.926
5 yıl ve üzeri	2.408.423.337	3.075.358.783
Toplam finansal borçlar	4.449.116.305	4.208.753.024

Banka kredileri ve finansal borçlanma araçlarının 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yılları içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	4.416.732.750	5.198.009.893
Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları	(315.163.533)	(229.351.033)
Ödenen faiz	(332.961.189)	(282.872.799)
Tahakkuk	715.408.958	512.223.962
Kur farkı	1.630.919.960	1.014.020.903
Yabancı para çevrim farkı	124.707.131	372.334.964
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	1.065.644.675	-
Parasal kazanç	(2.415.762.045)	(2.167.633.140)
31 Aralık	4.889.526.707	4.416.732.750

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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa	25.771.633	28.538.029
1 - 5 yıl	91.229.538	128.074.579
5 yıl ve üzeri	845.885.677	1.267.442.545
<i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i>	<i>(858.804.825)</i>	<i>(1.302.473.085)</i>
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	104.082.023	121.582.068

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	121.582.068	172.353.477
<i>Faiz gideri</i>	<i>32.743.434</i>	<i>31.262.595</i>
<i>Kur farkı gideri</i>	<i>10.709.304</i>	<i>8.022.046</i>
<i>Ödemeler</i>	<i>(41.977.479)</i>	<i>(43.412.491)</i>
<i>Düzenlemeler</i>	<i>13.904.193</i>	<i>17.500.280</i>
<i>Satış amaçlı sınıflandırılan yükümlülük etkisi (Not 21)</i>	<i>(1.421.148)</i>	-
<i>Şirket satın alım etkisi (Not 3)</i>	<i>27.304.270</i>	-
<i>Parasal kazanç</i>	<i>(58.762.619)</i>	<i>(64.143.839)</i>
31 Aralık	104.082.023	121.582.068

8. TÜREV ARAÇLAR

Grup, yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında ilerki tarihlerde gerçekleştirecek olduğu yabancı para satış tutarlarından kaynaklanan kur risklerine karşı aynı para biriminde borçlanarak bilanço üzerinde kur riskinden korunma sağlamaktadır. Bu bağlamda, riskten korunma muhasebesine konu olan ve riskten korunma aracı olarak belirlenen yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri, birbirine yakın tarihlerde gerçekleştirilen ve riskten korunma muhasebesi kapsamında riskten korunma kalem olarak belirlenen yabancı para satış nakit akışlarıyla yapılmaktadır. Buna istinaden, Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair taraflar arasında kira sözleşmesi 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, sözleşme kapsamında Grup, ileri tarihlerde elde edeceği satış tutarını baz alarak yabancı para borçlanmaların geri ödemeleri için kur risklerine karşı koruma altına almıştır. Merit Park Otel'in imzalanan satış sözleşmesi nedeniyle söz konusu riskten korunma muhasebesi 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla iptal edilmiş olup, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla muhasebeleşmiş olan toplam 397.329.261 TL tutarında türev varlığının 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosunda türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları hesabında gider olarak muhasebeleşmiştir (Not 29).

Grup, belirlemiş olduğu kur riski yönetim stratejisi kapsamında, kaydedilmemiş kesin taahhüt gerçeğe uygun değer riski kur riski bileşeninden korunma amacıyla riskten korunma muhasebesi uygulamakta ve riskten korunma kalem ile riskten korunma aracı üzerinde oluşmuş ve henüz realize olmamış döviz kuru dalgalanmalarını netleyerek, daha sağlıklı gelir tablosu sunumunu amaçlamaktadır.

Grup, kurmuş olduğu riskten korunma muhasebesi kapsamında %100 riskten korunma rasyosu ve %70 ila %130 arasında riskten korunma etkinliği sürdürmeye özen göstermekte olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla riskten korunma rasyosu %108 olarak, riskten korunma etkinliği ise %90 aralığı olarak hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

8. TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kur riskinden korunma amacıyla muhasebeleşen türev araçlardan kaynaklanan varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	84.531.005
Uzun vadeli riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	541.812.772
	-	626.343.777

Riskten korunma muhasebesi kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait Grup'un kar veya zarar tablosunda finansman gelirleri altında 26.373.143 TL türev araçların gerçeğe uygun değer artışı muhasebeleşmiştir (31 Aralık 2022: 307.037.023 TL) (Not 27).

11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır. 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için kredilerinin %77'si, Akfen Karaköy için kredisinin %75'i kadar olmuştur. Söz konusu faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde 8.200.000 Avro karşılığı 248.495.510 TL tutarında krediteden tahsilat yapılarak kapatılmıştır. Faiz oranı takas işleminden kaynaklı türev varlıkların 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile söz konusu takas işleminin iptali için yapılan tahsilat arasındaki fark olan 50.963.740 TL, finansman giderleri altında türev araçların gerçeğe uygun değer azalışı kaleminde muhasebeleşmiştir (Not 29) (31 Aralık 2022: Yoktur).

Ayrıca, Akfen GYO ve Akfen Karaköy'ün 2022 yıl sonunda yaptığı döviz kuru takas işlemiyle 14 Temmuz ve 13 Ekim 2023 tarihlerinde yapılacak Avro cinsinden toplam 13.000.000 Avro tutarındaki döviz alımları için Avro kurları sırasıyla 23,79 ve 25,51 olarak sabitlenmiştir. Söz konusu türev varlık, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanmış olup (31 Aralık 2022: Yoktur) olup döviz kuru takas işlemi kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait Grup'un kar veya zarar tablosunda finansman gelirleri altında 79.239.994 TL türev araçların gerçeğe uygun değer artışı muhasebeleşmiştir (31 Aralık 2022: 420.955.978 TL). 14 Temmuz 2023 tarihinde 5.000.000 Avro tutarındaki döviz kuru takas işlemi ve 13 Ekim 2023 tarihinde 8.000.000 Avro tutarındaki döviz kuru takas işlemi sözleşmede yer alan döviz kuru ile raporlama tarihi itibarıyla gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru ve faiz oranı takas işlemlerinden kaynaklanan varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Türev araçlardan kaynaklanan varlıklar	-	332.203.125
Toplam	-	332.203.125

31 Aralık 2022			
		Orjinal Sözleşme	Varlık
Para birimi		Değeri	
Türev varlıklar (Faiz oranı takas)	Avro	74.769.828	332.203.125
Toplam			332.203.125

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	11.414.889	8.902.996
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ⁽¹⁾	228.935.666	199.074.727
	240.350.555	207.977.723

⁽¹⁾ 31 Aralık 2023 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 172.120.831 TL (31 Aralık 2022: 160.430.363 TL) ve 42.503.155 TL (31 Aralık 2022: 29.907.438 TL) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den ve 31 Aralık 2022 tarihinde 7.466.972 TL'si (31 Aralık 2023: Yoktur) KKTC'deki Merit Park Otel'in işletmecisi olan Merit Kıbrıs Turizm Limited'ten otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır. Tamaris Turizm A.Ş. ve Russian Management Hotel Company'den olan ticari alacakların ortalama vadesi 45 gündür.

b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	41.022.484	10.495.748
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	17.769.151	7.786.518
- Diğer ticari borçlar	11.246.715	723.638
- Diğer gider tahakkukları	6.522.436	7.062.880
	58.791.635	18.282.266

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	-	7.982.943
	-	7.982.943

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	81.771	2.276.957
- Vergi dairesinden diğer alacaklar ^(*)	-	2.267.775
- Diğer	81.771	9.182
	81.771	2.276.957

^(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli vergi dairesinden diğer alacaklar Isparta Yurt projesi ile ilgili KDV alacaklarından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	1.242.340	603.461
Diğer alacaklar (*)	-	256.122.735
	1.242.340	256.726.196

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır. Söz konusu alacak tutarına Akfen GT'nin mevcut kredi faiz oranı baz alınarak faiz işletilmektedir (31 Aralık 2023: Yoktur).

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	792.930.205	2.355.140
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	53.988.085	33.363.055
- Ödenecek vergi ve fonlar	53.210.894	33.205.347
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	760.569	157.708
- Diğer	16.622	-
	846.918.290	35.718.195

d) Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	-	1.251.782.338
	-	1.251.782.338

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.883.394.916	16.243.974.163
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.066.230.000	1.256.121.628
Arsa kullanım hakları	94.787.816	114.400.648
Toplam	17.044.412.732	17.614.496.439

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	17.500.095.791	16.720.916.009
Girişler	349.125.547	5.305.540
Değer artışı, net	492.709.707	3.264.317
Yabancı para çevrim farkları	(566.229.524)	(214.642.935)
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 21)	(2.660.130.000)	985.252.860
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	1.834.053.395	-
31 Aralık	16.949.624.916	17.500.095.791

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un Türkiye'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından, Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla Rusya'da lisanslı bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. 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 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.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Eksptertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Eksptertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	3.071.880.000	31 Aralık 2022	2.769.519.693
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	2.069.260.000	31 Aralık 2022	1.947.022.715
Söğütözü Projesi ^{(1)(*)}	31 Aralık 2023	1.836.230.000	-	-
Kıyıkışla Arsası ^(**)	31 Aralık 2023	1.230.000.000	14 Aralık 2022	1.256.121.628
Bodrum Loft ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	1.202.600.000	31 Aralık 2022	1.252.900.318
Ibis Otel Moskova ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	918.780.708	31 Aralık 2022	975.438.988
Novotel Trabzon ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	883.080.000	31 Aralık 2022	804.108.320
Ibis Otel Tuzla ⁽²⁾	31 Aralık 2023	709.622.000	31 Aralık 2022	598.643.082
Ibis Otel Kaliningrad ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	551.824.719	31 Aralık 2022	616.261.584
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	472.970.000	31 Aralık 2022	312.541.272
Ibis Otel Alsancak İzmir ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	471.507.000	31 Aralık 2022	315.498.946
Ibis Otel Adana ⁽²⁾	31 Aralık 2023	441.210.000	31 Aralık 2022	272.633.271
Isparta Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	430.200.000	31 Aralık 2022	611.521.733
Ibis Otel Yaroslavl ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	404.267.347	31 Aralık 2022	454.008.262
Ibis Otel Esenyurt ⁽²⁾	31 Aralık 2023	402.288.000	31 Aralık 2022	316.319.515
Ibis Otel ve Novotel Kayseri ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	356.030.000	31 Aralık 2022	302.193.533
Ibis Otel Samara ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	342.182.940	31 Aralık 2022	316.181.884
Kütahya Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	317.840.000	31 Aralık 2022	436.318.688
Ibis Otel Ankara Airport ⁽²⁾	31 Aralık 2023	299.028.000	31 Aralık 2022	259.329.506
Ibis Otel Bursa ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	255.542.000	31 Aralık 2022	210.387.006
Samara Ofis ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	146.441.324	31 Aralık 2022	182.337.366
Fabrika Binası ^{(2)(***)}	31 Aralık 2023	100.031.878	-	-
Ibis Otel Eskişehir ⁽¹⁾	31 Aralık 2023	36.809.000	31 Aralık 2022	38.596.409
Merit Park Otel – KKTC Girne ^{(1)(****)}	-	-	31 Aralık 2022	3.252.212.072
Toplam		16.949.624.916		17.500.095.791

⁽¹⁾ Grup'un kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

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

^(*) Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu tarihten önceki raporlama dönemlerinde Fıratcan Turizm'e ait tüm varlık ve yükümlülükler konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar olarak muhabebeleşmektedir.

^(**) 29 Aralık 2022 tarihinde satın alınan Göklüman şirketine ait arsadır.

^(***) Temmuz 2023'te Akfen Karaköy tarafından satın alınan fabrika binasına ait değerdir.

^(****) Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması halinde devredilecektir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul değeri, satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır (Not 21).

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve arsaların gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 14.089.554.501 TL'dir (31 Aralık 2022: 11.888.490.330 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 7.866.159.532 TL'dir (31 Aralık 2022: 10.005.284.113 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerleme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %9,75-%12 aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %27, Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %13-%15 aralığında belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 32'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.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	114.400.648	170.538.429
Değer artışı/(azalışı), net	1.839.158	(5.850.003)
Düzenlemeler	(39.328.888)	(50.287.778)
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 21)	(1.139.407)	-
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	19.016.305	-
31 Aralık	94.787.816	114.400.648

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	40.274	3.271.495	19.808.823	23.120.592
Alımlar	-	65.190	-	65.190
Çıkışlar	-	(39.993)	(947.967)	(987.960)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	40.274	3.296.692	18.860.856	22.197.822
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	40.274	3.296.692	18.860.856	22.197.822
Alımlar	-	741.398	-	741.398
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi	-	(22.655)	-	(22.655)
Çıkışlar	-	(116.269)	-	(116.269)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	40.274	3.899.166	18.860.856	22.800.296
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(40.274)	(1.979.525)	(7.388.783)	(9.408.582)
Dönem gideri	-	(385.555)	(6.708.965)	(7.094.520)
Çıkışlar amortismanı	-	23.988	472.967	496.955
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	(40.274)	(2.341.092)	(13.624.781)	(16.006.147)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(40.274)	(2.341.092)	(13.624.781)	(16.006.147)
Dönem gideri	-	(427.570)	(5.163.284)	(5.590.854)
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi	-	22.655	-	22.655
Çıkışlar amortismanı	-	92.709	-	92.709
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	(40.274)	(2.653.298)	(18.788.065)	(21.481.637)
Net defter değeri				
1 Ocak 2022	-	1.291.970	12.420.040	13.712.010
31 Aralık 2022	-	955.600	5.236.075	6.191.675
1 Ocak 2023	-	955.600	5.236.075	6.191.675
31 Aralık 2023	-	1.245.868	72.791	1.318.659

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlık amortisman giderlerinin 5.163.284 TL'si satışların maliyetinde, 427.570 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2022: 6.681.500 TL satışların maliyeti, 413.020 TL genel yönetim gideri).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

13.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	500.985
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	500.985
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	500.985
Alımlar	157.675
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	658.660
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2022	(288.174)
Dönem gideri	(55.364)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2022	(343.538)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(343.538)
Dönem gideri	(58.770)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	(402.308)
Net defter değeri	
1 Ocak 2022	212.811
31 Aralık 2022	157.447
1 Ocak 2023	157.447
31 Aralık 2023	256.352

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait 58.770 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2022: 55.364 TL).

14. STOKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	675.609.137	865.813
Girişler, net	206.266.419	674.743.324
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 21)	(55.329)	-
31 Aralık	881.820.227	675.609.137

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiştir. İlgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stokların tamamı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir (31 Aralık 2022: 674.999.214 TL). 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda stoklara giriş tutarının tamamı Yalıkavak projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 673.606.331 TL).

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

15. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 yatırıma katkı oranında yatırım teşviki bulunmaktadır. Bu kapsamda Grup, söz konusu vergi avantajını, finansal tablolarda ertelenmiş vergi aktifi olarak muhasebeleştirmektedir. Söz konusu ertelenmiş vergi aktifi KKTC satışı nedeniyle satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır (Not 21).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 13 (31 Aralık 2022: 16) olup Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir.

17. TAAHHÜTLER

17.1. Grup tarafından verilen TRİ'ler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	9.500.567.816	9.735.422.620
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.986.319.319	3.669.559.866
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	-	-
	12.486.887.135	13.404.982.486

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 283.052.185 Avro ve 770.424 ABD Doları'dır (31 Aralık 2022: 283.052.185 Avro ve 775.223 ABD Doları). 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 81.676.585 Avro'dur (31 Aralık 2022: 95.958.192 Avro).

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 28.756.152 Avro ve 7.592.451 Avro (31 Aralık 2022: 31.574.482 Avro ve 12.338.962 Avro) tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve Severny şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 321.000.000 TL'si (31 Aralık 2022: 511.914.510 TL) Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 11.737.194 Avro (31 Aralık 2022: 12.790.870 Avro) ve 12.590.787 Avro (31 Aralık 2022: 18.253.878 Avro) tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve Rusya şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Avro (31 Aralık 2022: 21.000.000 Avro) tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. TAAHHÜTLER (Devamı)

17.2. Kiracı olarak Grup

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Söz konusu Hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22 Aralık 2018'den itibaren 49 yıla uzatılmıştır. COVID 19 salgını nedeniyle Mayıs 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılı hasılatı üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı ve Kasım 2021 de ödenecek irtifak hakkı 30 Kasım 2022 tarihine kadar ötelenmiştir.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir.
- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan ve kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli olarak imzalanan kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. TAAHHÜTLER (Devamı)

17.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

- Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.
- Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı Bodrum Loft Otel için, 1 Aralık 2013 tarihinde Maliye Hazinesi ile Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü mahallesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip, 5 yıldızlı tatil köyü ve üniteler inşa ettirmek amacıyla kira süresi 1 Ekim 2012 tarihinden 1 Ekim 2061 tarihine kadar 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken üst hakkı bedeli ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki hasılat payı bedelinden oluşmaktadır. Bu kiralama sözleşmesi 6 Mart 2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21 Aralık 2067 tarihine kadar uzatmıştır. COVID 19 salgını nedeniyle Mayıs 2021 tarihinde ödenmesi gereken 2020 yılı hasılatı üzerinden ödenmesi gereken %1 hasılat payı 30 Kasım 2022 tarihine, 25 Aralık 2021 tarihinde ödenecek olan tahsis bedeli 3.taksiti 30 Kasım 2022 tarihine kadar ötelenmiştir.
- Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı, Isparta İli, İstiklal Mahallesi 9 ada, 112 parselde bulunan taşınmazın Isparta Şehir Hastanesine ait olan 178.651,12 m2 lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m2 kapalı alanı olan öğrenci yurdu, sosyal yaşam merkezi ile otopark yapılmak üzere Isparta Şehir Hastanesi ile 25 Aralık 2020 tarihinde bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama süresi 1 Temmuz 2042 tarihine kadardır.
- Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı, üst hakkı Dumlupınar Üniversitesi'nde bulunan Kütahya ili, Merkez Cıvli mahallesi 25.I.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m2 lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m2 kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m2 Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22 Temmuz 2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16 Aralık 2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıl olup, kira tutarı, Dumlupınar Üniversitesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

17.3. Kiraya veren olarak Grup

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. TAAHHÜTLER (Devamı)

17.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

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

Yukarıdaki anlaşmalarda aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yılsonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Grup, inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dâhil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Grup ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir. Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait düzenleme sözleşmesine göre kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

- Ibis Otel Zeytinburnu, Ibis Otel Eskişehir, Ibis Otel Kayseri, Ibis Otel Gaziantep, Ibis Otel Bursa, Ibis Otel Adana, Ibis Otel Esenyurt ve Ibis Otel Alsancak İzmir'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel Zeytinburnu, Novotel Trabzon, Novotel Kayseri ve Novotel Gaziantep'te cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'de cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ibis Otel Ankara Airport'ta cironun %18'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ibis Otel Tuzla'da cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

AGOP= GOP (Gross Operating Profit – Brüt Faaliyet karı) - Accor ücreti - FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi. Mevcut durumda Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı 2016 yılı itibarıyla %72,5'a çıkmıştır.

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

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

- Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. AGOP'un %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. TAAHHÜTLER (Devamı)

17.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Severnyi aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %75'i olarak belirlenecektir. Accor'un on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
18 Mart 2021 tarihinde imzalanan yeni sözleşme ile 1 Ocak 2021'den itibaren Accor tarafından işletilen 19 otelin kira sözleşmeleri, kira gelirinin otellerinin operasyonel faaliyet karının (AGOP) %95'i olacak şekilde revize edilmiştir. Grup, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye ve Rusya'daki oteller için imzalanmış olan kiralama sözleşmelerine ek olarak imzaladığı faaliyet kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:
- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yılına kiralınmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. 8.,9. ve 10. Yıllarda her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir. 10. Yılının sonunda taraflar yeni kira tutarı ile ilgili görüşecekler, mutabakat sağlanamaması durumunda ise yeni kira tutarı, bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/caf  ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 1.205 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile 30 Eylül 2025 tarihine kadar, 1.246 metrekarelik bölüm 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Ekim 2022 tarihinde imzalanan sözleşme ile AVİTO şirketine 30.09.2025 tarihine kadar kiralanmıştır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan d kk nın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan d kk nın   ek ci d kk nı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet d kk n (5 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018, 31 Ocak 2019 ve 1 Temmuz 2020 tarihlerinde kiraya verilmiştir.
- Kütahya Yurt'ta yer alan bir ticari alan Ekim 2019 tarihinde imzalanan sözleşme ile 4 yıl süre ile, bir ticari alan da Aralık 2021 tarihinde imzalanan sözleşme ile 2 yıl süre ile kiraya verilmiştir.
- Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Akfen Karaköy tarafından satın alım süreci tamamlanmış olan ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup portföyünde yer alan fabrika binası 10 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	2.017.451	1.395.065
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	1.976.493	1.489.954
	3.993.944	2.885.019

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 23.490 TL/yıl ve 15.371 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Net iskonto oranı	%3,00	%2,06
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100,00

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.059 TL tavan tutarı (31 Aralık 2022: 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.983 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	1.489.954	972.012
Hizmet ve faiz maliyeti	912.125	1.123.361
Ödemeler	(234.128)	(99.962)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	723.805	-
Parasal kazanç	(915.263)	(505.457)
31 Aralık	1.976.493	1.489.954

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	1.395.065	1.208.830
Cari yıldaki artış	1.477.5	753.566
Dönem içinde ödenen	(748.796)	-
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	740.139	-
Parasal kazanç	(846.515)	(567.331)
31 Aralık	2.017.451	1.395.065

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 5)	-	28.584.836
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	203.186.879	12.844.673
- Sipariş avansları ⁽¹⁾	198.130.880	8.561.377
- Gelecek aylara ait giderler ⁽²⁾	4.622.917	3.979.830
- İş avansları	433.082	303.466
	203.186.879	41.429.509

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler ⁽²⁾	45.088.290	61.650.134
	45.088.290	61.650.134

⁽¹⁾ 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla sipariş avanslarını önemli kısmı Söğütluçeşme projesi inşaat işleri ile ilgili verilen avanslardan oluşmaktadır.

⁽²⁾ 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 42.107.516 TL'si (31 Aralık 2022: 43.587.872 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için ödenen peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlar olup kalan tutarın önemli bir kısmı Grup'a ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden ve peşin ödenmiş diğer arsa kira giderlerinden oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yurt gelirleri	2.542.989	2.715.227
Diğer ^(*)	1.903.686	2.541.302
	4.446.675	5.256.529

^(*) 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin tamamı, Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır.

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Villa satış gelirleri	39.822.526	-
	39.822.526	-

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin tamamı Grup'un Yalıkavak projesine ait satışlara ilişkin peşin tahsilatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

Fıratcan Turizm'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net varlık bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam Varlıklar	-	1.787.420.426
Toplam Yükümlülükler	-	1.011.304.516
Net Varlıklar	-	776.115.910
Net Varlıklar (Grup payı)	-	395.819.114

Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payının 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023 (*)	2022
1 Ocak	395.819.114	173.547.234
Grup payına düşen net dönem karı/(zararı)	51.243.421	222.271.880
Konsolidasyon kapsam değişikliği (*)	(447.062.535)	-
31 Aralık	-	395.819.114

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

Fıratcan Turizm'e ait 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Özet bilanço bilgileri:

Fıratcan Turizm	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	55.934.400
Diğer dönen varlıklar	127.414.751
Diğer Alacaklar	364.548.306
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.207.427.969
Diğer duran varlıklar	32.095.000
TOPLAM VARLIKLAR	1.787.420.426
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	55.344.384
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9.789.120
Uzun vadeli borçlanmalar	755.233.362
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	190.132.059
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	805.591
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.011.304.516
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	776.115.910

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özet gelir tablosu bilgileri:

	1 Ocak – 30 Haziran 2023 (*)	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Fıratcan Turizm		
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	(24.372)	-
Satışların maliyeti (-)	-	(1.107.145)
BRÜT ZARAR	(24.372)	(1.107.145)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.207.760)	(2.039.002)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	259.536.915	539.722.728
ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI	258.304.783	536.576.581
Yatırım faaliyetlerinde gelirler	-	8.702.063
Finansman giderleri, net (-)	(191.219.057)	(32.543.315)
Parasal kazanç/(kayıp)	64.640.295	(55.798.103)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR	131.726.021	456.937.226
Dönem vergi geliri	(31.248.726)	(21.110.011)
- <i>Ertelenmiş vergi geliri</i>	<i>(31.248.726)</i>	<i>(21.110.011)</i>
DÖNEM ZARARI	100.477.295	435.827.215

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu otelin Şirket açısından en uygun devri, Şirket bağlı ortaklığı Akfen GT'nin, söz konusu otel ile ilgili özel amaçlı şirket haline getirilerek hisse devri şeklinde işlemin yapılması olduğundan, Akfen GT, içerisinde otel dışında hiçbir faaliyet ve varlık kalmayacak hale getirilecek, sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi, gerekli tüm yasal izinlerin alınması şart ve esasları ile SPK mevzuatına uygun şekilde yaptırılacak değerlemenin ardından Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemin onaylanması halinde alıcıya devredilecektir.

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

	Akfen GT (KKTC)	Eliminasyon	Toplam
Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	11.307.988	-	11.307.988
Nakit ve nakit benzerleri	348	-	348
Stoklar (Not 14)	55.329	-	55.329
Peşin ödenmiş giderler	1.678.325	-	1.678.325
Diğer dönen varlıklar	9.573.986	-	9.573.986
Duran varlıklar	2.664.493.463	-	2.664.493.463
Diğer Alacaklar	146.899	-	146.899
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>146.899</i>	-	<i>146.899</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	2.661.269.407	-	2.661.269.407
Peşin ödenmiş giderler	48.266	-	48.266
Diğer duran varlıklar	3.028.891	-	3.028.891
Toplam varlıklar	2.675.801.451	-	2.675.801.451
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler	137.929.781	(137.679.439)	250.342
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (Not 7)	250.342	-	250.342
Diğer borçlar	137.679.439	(137.679.439)	-
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>137.679.439</i>	<i>(137.679.439)</i>	-
Uzun vadeli yükümlülükler	574.217.178	-	574.217.178
Uzun vadeli borçlanmalar (Not 7)	1.170.806	-	1.170.806
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	573.046.372	-	573.046.372
Toplam yükümlülükler	712.146.959	(137.679.439)	574.467.520
Özkaynaklar	1.963.654.492	137.679.439	2.101.333.931
Toplam kaynaklar	2.675.801.451	-	2.675.801.451

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergi ve fonlar	639.894	24.364.963
Devreden KDV	302.513	420.903
Diğer	55.982	-
	998.389	24.785.866

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	84.366.693	5.453.786
	84.366.693	5.453.786

23. ÖZKAYNAKLAR

23.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2023	(%)	31 Aralık 2022
Halka açık ⁽¹⁾	44,41	1.727.674.422	44,54	578.990.402
Hamdi Akın	10,21	397.150.364	30,55	397.127.739
Akfen Holding	13,97	543.715.754	13,94	181.238.585
Akfen International BV	31,40	1.221.670.260	10,96	142.479.136
Akfen Turizm	<0,001	492.391	<0,001	164.130
Akfen İnşaat	<0,001	23	<0,001	8
Toplam		3.890.703.214		1.300.000.000
Enflasyon düzeltmesi		4.312.393.688		4.312.393.688
Düzeltilmiş sermaye		8.203.096.902		5.612.393.688

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

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

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

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL artırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Bununla birlikte; Şirket'in 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL arttırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Şirket'in 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %200 bedelli olarak 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesi işlemi SPK'nın 7 Aralık 2023 tarih ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 3.900.000.000 adet (31 Aralık 2022: 1 TL 1.300.000.000 adet) hissedenden meydana gelmiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 3.890.703.214 TL'dir (31 Aralık 2022: 1.300.000.000 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

23.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

31 Aralık 2023	6102 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TFRS' lere uygun olarak TMS 29 gerekliliklerine göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl kar/(zararına) sınıflanan fark
Sermaye düzeltme farkları	6.742.362.255	4.312.393.688	(2.429.968.567)
Paylara ilişkin primler	1.028.131.593	1.120.912.191	92.780.598
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	6.178	11.225	5.047

Geçmiş Yıl Karları	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
31 Aralık 2022	2.464.970.287	5.090.538.590
1 Ocak 2022	381.217.086	(1.798.208.436)

23.2. Yabancı para çevrim farkları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

23.3. Pay İhraç Primleri

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

Şirket Yönetim Kurulu, 24 Nisan 2023 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketlerini gözeterek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla pay geri alımı yapılabilmesine karar vermiş, söz konusu geri alım işlemi 11 Mayıs 2023 tarihli 2022 yılı genel kurulunda onaylanmıştır. Karara göre söz konusu geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılacak azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 65.000.000 TL'dir (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %5'i). Söz konusu hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 27 Nisan 2023 tarihinden başlayarak 146.216.475 TL karşılığı 30.000.000 adet nominal hisse geri alımı gerçekleştirmiş (31 Aralık 2022: Yoktur) olup söz konusu payların tamamı 8 Ağustos 2023 tarihinde 181.527.840 TL karşılığı satılmış ve payların satış bedeli ile satın alım bedeli arasındaki fark olan 35.311.365 TL Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak altında pay ihraç primi olarak muhasebeleşmiştir. Ek olarak 2023 yılında yapılan sermaye arttırımı sırasında yapılan 5.396.799 TL'lik vergi, resim, harç vs. harcamalar da bu kalemden düşülmüştür. Bunun neticesinde 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 248.224.718 TL (enflasyon düzeltmeli: 1.120.912.191 TL) olmuştur. (31 Aralık 2022: 199.602.687 TL, enflasyon düzeltmeli: 1.091.004.958 TL).

23.5 Yasal yedekler

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 11.225 TL'dir (31 Aralık 2022: 11.225 TL). Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. TMS/TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerdeki enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklardan ödenmiş sermayeden kaynaklanan fark sermaye düzeltmesi farkları kaleminde, hisse senetleri ihraç primi ile kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerde takip edilen yasal yedekler ve özel yedeklerden kaynaklanan farklar geçmiş yıllar karlarında gösterilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise TMS/TFRS çerçevesinde değerlendirilen tutarlar üzerinden gösterilmiştir.

23.6 Diğer özkaynak payları

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 22.944.086 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur (31 Aralık 2022: %91,47). Bunun sonucunda 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam satın alma bedelleri 265.520.214 TL ve alınan hisse değeri 101.110.755 TL arasındaki fark olan (164.409.459) TL diğer özkaynak payları hesabında muhasebeleşmiştir (Not 3).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Otel kira gelirleri	1.023.692.507	877.073.382
Yurt kira gelirleri	69.555.722	67.193.563
Diğer	1.656.784	2.083.413
Toplam hasılat	1.094.905.013	946.350.358
Vergi, resim ve harç giderleri	(15.831.800)	(17.064.271)
Sigorta giderleri	(10.295.435)	(7.136.189)
Amortisman giderleri	(5.163.284)	(6.681.500)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.024.564)	(3.504.631)
Diğer	(3.371.381)	(3.336.429)
Toplam satışların maliyeti	(37.686.464)	(37.723.020)

25. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Personel giderleri	25.727.032	24.432.665
Danışmanlık giderleri	24.111.043	7.895.538
Reklam giderleri	11.300.289	913.005
Seyahat ve temsil giderleri	4.933.425	1.324.888
Bağış ve yardımlar	4.807.100	28
Vergi, resim ve harç giderleri	2.157.384	411.308
Operasyonel kiralama giderleri	2.081.426	870.887
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.283.392	823.792
Amortisman giderleri	427.570	413.020
İtfa payı giderleri	58.770	55.364
Diğer	1.746.847	1.318.261
Toplam	78.634.278	38.458.756

Personel giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Maaşlar ve ücretler	20.022.356	19.642.324
SSK işveren payı	2.835.371	2.461.159
Kıdem tazminatı gideri	912.125	1.123.361
Diğer	1.957.180	1.205.821
Toplam	25.727.032	24.432.665

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net (Not 11)	494.548.865	-
Maddi duran varlık satış karı	-	1.010.551
Diğer	1.754.080	7.461.913
Toplam	496.302.945	8.472.464

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kur farkı giderleri	1.669.345	1.547.661
Değer düşüklüğü	97.701	394.223
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı, net (Not 11)	-	2.585.686
Diğer (*)	10.431.762	1.755.325
Toplam	12.198.808	6.282.895

(*) 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait diğer giderlerin 9.559.911 TL tutarındaki kısmı Grup'un KKTC'de yer alan otele ilişkin ticari alacaklardan vazgeçmesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Pazarlıklı satın alım kazancı (Not 3)	53.650.105	-
Menkul kıymet satış karları (Not 6)	5.000.099	-
Toplam	58.650.204	-

28. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (Not 8)	105.613.137	727.993.001
Faiz gelirleri	19.041.378	22.282.360
Toplam	124.654.515	750.275.361

29. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kur farkı gideri	2.039.436.774	945.208.256
Faiz giderleri	787.224.846	530.099.778
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (Not 8)	448.293.001	-
Diğer	1.851.119	1.559.119
Toplam	3.276.805.740	1.476.867.153

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderinin bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem vergi gideri	(4.751.567)	(4.023.802)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	142.198.076	(179.026.700)
Toplam	137.446.509	(183.050.502)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2023	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Vergi öncesi kar		593.715.573		1.547.254.595
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(25)	(148.428.893)	(23)	(355.868.557)
Vergiden muaf gelirler ⁽¹⁾		238.298.976		96.453.614
Kanunen kabul edilmeyen giderler		(21.979.080)		(26.937.634)
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifli yaratılmayan vergi zararı		(53.324.736)		(17.976.684)
Özkaynak metoduyla değerlendirilen yatırımların zararlarındaki payların etkisi		12.810.855		51.122.536
Yasal vergi oranındaki değişim etkisi		(157.726.127)		50.027.550
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi		25.967.298		(12.898.889)
Yasal mali tablolardaki enflasyon muhasebesi düzeltmelerinden doğan ertelenmiş vergi etkisi		302.159.420		-
Matrah artırımı		(1.819.694)		-
Parasal kayıp		(58.511.510)		33.027.562
Vergi geliri		137.446.509		(183.050.502)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(1.580.451.811)	(1.268.345.455)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	142.198.076	(179.026.700)
Yabancı para çevrim etkisi	35.995.595	63.970.916
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık etkisi (Not 21)	573.046.372	-
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	(220.083.960)	(197.050.572)
31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(1.049.295.728)	(1.580.451.811)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	-	12.628.430	-	-	-	12.628.430
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(1.107.002.389)	(1.518.822.675)	(1.107.002.389)	(1.518.822.675)
Birikmiş zararlar	50.685.728	111.303.029	-	-	50.685.728	111.303.029
Türev varlıklar	-	-	-	(177.027.730)	-	(177.027.730)
Diğer	14.491.518	307.379	(7.470.585)	(8.840.244)	7.020.933	(8.532.865)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	65.177.246	124.238.838	(1.114.472.974)	(1.704.690.649)	(1.049.295.728)	(1.580.451.811)
Netleştirme	(39.021.038)	(86.139.202)	39.021.038	86.139.202	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	26.156.208	38.099.636	(1.075.451.936)	(1.618.551.447)	(1.049.295.728)	(1.580.451.811)

(1) Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden sahip olduğu %100 oranındaki teşvik üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlığıdır.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
2024	86.248	-
2025	67.931	67.956.690
2026	45.203.438	209.957.148
2027	-	58.432.779
2028	61.107.378	-
Vadesiz (*)	120.347.396	190.498.186
Toplam	226.812.391	526.844.803

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un gelecekteki karlarından kullanılabilir 226.812.391 TL (31 Aralık 2022: 526.844.803 TL) mali zararı bulunmakta olup, 50.685.728 TL ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2022: 111.303.029 TL). 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan 371.939.067 TL tutarında mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 298.753.424 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç/(kayıp) tutarı, dönem karının/(zararının), Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(kaybın), 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye arttırımı	2.590.703.214	-
Dönem sonu	3.890.703.214	1.300.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı (*)	1.464.278.274	1.300.000.000
Dönem karı	726.414.047	1.332.820.424
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,50	1,03
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,50	1,03

(*) Hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 27 Nisan 2023 tarihinden başlayarak 30.000.000 adet nominal hisse geri alımı gerçekleştirmiş (31 Aralık 2022: Yoktur) olup söz konusu payların tamamı 8 Ağustos 2023 tarihinde satılmıştır. Geri alınan payların etkisi hisselerin ağırlık ortalama sayısı hesabında düşülerek dikkate alınmıştır.

32. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

32. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2023	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	2.175.365.088	-	2.175.365.088	2.175.365.088	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	11.414.889	-	11.414.889	11.414.889	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	228.935.666	-	228.935.666	228.935.666	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.324.111	-	1.324.111	1.324.111	10
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	4.993.608.730	4.993.608.730	4.993.608.730	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	41.022.484	41.022.484	41.022.484	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	17.769.151	17.769.151	17.769.151	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	792.930.205	792.930.205	792.930.205	10
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	53.988.085	53.988.085	53.988.085	10
31 Aralık 2022	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	192.028.931	-	192.028.931	192.028.931	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8.902.996	-	8.902.996	8.902.996	9
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	199.074.727	-	199.074.727	199.074.727	9
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	259.003.153	-	259.003.153	259.003.153	10
Türev araçlar	958.546.902	-	958.546.902	958.546.902	8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	4.538.314.818	4.538.314.818	4.538.314.818	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	18.478.691	18.478.691	18.478.691	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	7.786.518	7.786.518	7.786.518	9
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	1.254.137.478	1.254.137.478	1.254.137.478	10
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	33.363.055	33.363.055	33.363.055	10

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 11). 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili dönemlere ait yatırımlar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını da içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

32. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

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

31 Aralık 2023	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	13.883.394.916
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Proje)	-	-	1.836.230.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	1.230.000.000	-

31 Aralık 2022	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	16.243.974.163
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	1.256.121.628	-

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 gözlemlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2023	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2022
Otel Seviye 3	12.888.881.714	15.013.796.376	İndirgenmiş nakit akış	* Oda ücreti (günlük) – Avro	74	61
				* Villa ücreti (günlük) – Avro	730	730
				* Doluluk oranı (*)	%74	%75
Yurt Seviye 3	748.040.000	1.047.840.421	İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232	7.232
Ofis Seviye 3	146.441.324	182.337.366	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2 * Doluluk oranı	4.637 %97	4.637 %97
Söğütluçeşme Projesi Seviye 3	1.836.230.000	-	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2 * Doluluk oranı (**)	14.559 %76	- -
Fabrika Binası Seviye 3	100.031.878	-	İndirgenmiş nakit akış			
Arsa Seviye 2	1.230.000.000	1.256.121.628	Emsal Karşılaştırma	- -	- -	- -

(*) Bodrum Loft hariç verilerdir. 31 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda Bodrum Loft'un yıl içerisinde operasyonda olduğu yaklaşık 6 aylık sezon dönemi için ortalama doluluk oranı %95 (31 Aralık 2022: %94) olarak takdir edilmiştir.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

32. 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 2023	Duyarlılık analizi		
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(-61.106.604)	495.685.621
Oda ücreti	1 Avro	140.111.175	(140.579.816)
Doluluk oranı	%1	145.258.211	(144.932.472)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(2.398.374)	2.464.041
Doluluk oranı	%1	1.620.584	(1.620.584)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(20.819.614)	21.740.387
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(67.427.973)	74.594.231
Oda Ücreti	%10	125.735.254	(114.334.389)
Doluluk oranı	%1	13.029.560	(13.029.560)
Söğütluçeşme projesi			
İskonto oranı	%0,5	(80.679.171)	85.805.540
Birim ünite kira değeri	%10	203.460.000	(203.450.000)
Doluluk oranı	%1	21.270.000	(21.260.000)
		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi		
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(550.798.412)	592.760.313
Oda ücreti	1 Avro	175.359.775	(175.621.531)
Doluluk oranı	%1	163.900.925	(163.669.973)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(2.152.959)	2.181.757
Doluluk oranı	%1	2.173.457	(2.185.851)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(30.933.331)	32.520.720
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(67.336.999)	74.563.409
Oda Ücreti	%10	125.476.749	(125.148.276)
Doluluk oranı	%1	13.138.927	(12.810.453)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

(ii) Kredi riski

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

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

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

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

Faiz oranı riski

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

(iv) Likidite riski

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam yükümlülükler	7.597.501.256	7.478.773.553
Hazır değerler (*)	(2.175.365.088)	(222.469.260)
Net yükümlülük	5.422.136.168	7.256.304.293
Özkaynaklar	15.782.944.378	13.032.916.226
Toplam kaynak	21.205.080.546	20.289.220.519
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%26	%36

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu kısa vadeli finansal yatırımları da içermektedir (31 Aralık 2023: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

33.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	11.414.889	548.571.783	-	1.324.111	2.044.658.088	130.519.816
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	11.414.889	228.935.666	-	1.324.111	2.044.658.088	130.519.816
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	396.852	-	-	213.866	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(396.852)	-	-	(213.866)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar (**)	-	319.636.117	-	-	-	-

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

33.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2022	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	8.902.996	511.124.234	-	259.003.153	222.348.935	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	8.902.996	199.074.727	-	259.003.153	222.348.935	-
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	344.898	-	461.852	6.345	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(344.898)	-	(461.852)	(6.345)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar	-	312.049.507	-	-	-	-

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

(**) Grup’un Merit Park Otel işletmecisinden aldığı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 9.500.000 Avro tutarındaki teminat çekinin TL karşılığıdır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Grup’un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

33.2. Likidite riski

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

31 Aralık 2023:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	4.993.608.730	8.120.304.878	263.059.570	505.797.996	3.453.764.470	3.897.682.842
Ticari borçlar	58.791.635	58.791.635	58.791.635	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	846.918.290	846.918.289	846.918.289	-	-	-

31 Aralık 2022:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	4.538.314.818	7.757.079.210	199.343.839	359.515.762	2.382.855.109	4.815.364.500
Ticari borçlar	26.265.209	26.265.209	18.282.265	-	4.434.968	3.547.976
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	1.287.500.533	1.287.500.533	35.718.195	-	1.251.782.338	-

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

33.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Aralık 2023		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	63.103.365	-	610.505	-	131.731.405
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	955.965.516	31.546.317	214.197	45	61.937.868
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	2.070.236	-	-	-	6.310.390
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	1.021.139.117	31.546.317	824.702	45	199.979.663
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	1.021.139.117	31.546.317	824.702	45	199.979.663
10	Ticari borçlar	912.254	5.612	22.618	-	26.388
11	Finansal yükümlülükler	546.028.739	1.805.966	13.369.726	-	172.158.079
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	792.918.168	26.886.511	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	9.583.352	-	-	-	29.211.496
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	1.349.442.513	28.698.089	13.392.344	-	201.395.963
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	4.244.321.400	24.275.507	88.090.050	-	1.992.873.658
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	4.244.321.400	24.275.507	88.090.050	-	1.992.873.658
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	5.593.763.913	52.973.596	101.482.394	-	2.194.269.621
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(4.572.624.796)	(21.427.279)	(100.657.692)	45	(1.994.289.958)
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(4.565.111.680)	(21.427.279)	(100.657.692)	45	(1.971.388.852)
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

33.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

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

31 Aralık 2022		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) (*)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	38.240.127	-	227.324	-	70.197.831
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	178.207.772	32.374	4.467.885	45	69.462.150
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	9.850.535	-	-	-	22.470.444
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	226.298.434	32.374	4.695.209	45	162.130.425
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	332.203.125	-	10.113.554	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	285.169.432	-	8.681.666	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	617.372.557	-	18.795.220	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	843.670.991	32.374	23.490.429	45	162.130.425
10	Ticari borçlar	229.957	775	5.750	-	38.381
11	Finansal yükümlülükler	274.595.758	140.314	6.484.453	-	129.761.446
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	6.485.421	-	-	-	14.794.148
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	281.311.136	141.089	6.490.203	-	144.593.975
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	3.083.226.153	1.165.645	62.003.971	-	2.296.916.670
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.251.782.336	40.556.348	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	4.335.008.489	41.721.993	62.003.971	-	2.296.916.670
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	4.616.319.625	41.863.082	68.494.174	-	2.441.510.645
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)	(3.772.648.634)	(41.830.708)	(45.003.745)	45	(2.279.380.220)
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(2.809.400.844)	(1.274.360)	(53.685.411)	45	(2.287.056.516)
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, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

33.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2023:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(126.718.685)	126.718.685	(126.718.685)	126.718.685
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(126.718.685)	126.718.685	(126.718.685)	126.718.685
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(656.954.122)	656.954.122	(656.954.122)	656.954.122
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(656.954.122)	656.954.122	(656.954.122)	656.954.122
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	337	(337)	(130.852.144)	130.852.144
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	337	(337)	(130.852.144)	130.852.144
TOPLAM (3+6+9)	(783.672.470)	783.672.470	(914.524.951)	914.524.951

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

33.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2022:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değışmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(258.223.522)	258.223.522	(258.223.522)	258.223.522
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(258.223.522)	258.223.522	(258.223.522)	258.223.522
Avro kurunun %20 değışmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(296.460.785)	296.460.785	(296.460.785)	296.460.785
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(296.460.785)	296.460.785	(296.460.785)	296.460.785
Diğer döviz kurlarının %20 değışmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	333	(333)	(199.845.429)	199.845.429
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	333	(333)	(199.845.429)	199.845.429
TOPLAM (3+6+9)	(554.683.974)	554.683.974	(754.529.736)	754.529.736

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	1.912.050.093	73.898.839
Finansal yükümlülükler	1.579.667.706	1.579.667.706
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	130.519.816	-
Finansal yükümlülükler	3.309.859.001	2.837.065.044

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmaktadır. 11 Kasım 2021 tarihinde Akfen GYO, Akfen Karaköy ve Akfen GT şirketlerindeki kredilerin %75'i için kredi vadesine kadar euribor için %0,673 oran üzerinden faiz oranı takas işlemi yapılmıştır (Not 8). 2022 yılında gerçekleşen erken kredi kapaması sonrasında bu oran Akfen GYO ve Akfen GT için %77, Akfen Karaköy için %75 olmuştur. Faiz oranı takas işlemi 16 Şubat 2023 tarihinde kapatılmıştır.

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

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

Aşağıdaki tablo euribor faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un euribor faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2023	(0,01%) 0,01%	1.304.181 (1.304.181)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2022	(0,01%) 0,01%	374.211 (374.211)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

34. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.050.000	658.846
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	270.000	60.382
	1.320.000	719.228

35. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 6.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, çıkarılmış sermayesinin 1.300.000.000 TL'den 3.900.000.000 TL'ye artırılması işlemleri tamamlanmış olup, esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 9 Şubat 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

17 Ocak 2024 tarihinde, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait olan tüm hisselerin devirleri, 73.000.000 USD+ Değişken bedeli karşılığında tamamlanmış olup devir bedelleri tahsil edilerek finansal duran varlık satış işlemi sonuçlandırılmıştır.

Şirket'in 1 Nisan 2024 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında; 2020-2024 yılları için geçerli olan 6.500.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerliliğinin işbu yıl sonu itibarıyla sona ereceği dikkate alınarak, kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresi ile tutarının yeniden belirlenmesine karar verilmiştir. Bu çerçevede; Yönetim Kurulu tarafından,

1. Şirket'in mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılarak 2024-2028 yılları için 50.000.000.000 TL olarak belirlenmesine,
2. Bu kapsamda, Şirket'in esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadil edilmesine,
3. Gerekli izinlerin alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunulmasına ve diğer yasal prosedürlerin yerine getirilmesine karar verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.133.395.045	150.856.600
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	9.277.426.137	8.425.131.851
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.648.355.086	3.020.541.847
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		284.117.292	500.685.289
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	15.343.293.560	12.097.215.587
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.829.315.368	1.826.915.711
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	52.292.977	83.495.264
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	792.930.205	1.251.782.338
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	12.446.599.436	8.885.225.053
	Diğer kaynaklar		222.155.574	49.797.221
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	15.343.293.560	12.097.215.587

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
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)	2.002.803.047	150.773.960
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)	-	-
B2	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C1	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
C2	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	1.209.199.066	1.469.455.009
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)	1.981.574.117	150.902.100
L				

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 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)	%60,47	%69,65	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%37,68	%26,22	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%23,78	%24,97	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%32,00	%38,04	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%13,05	%1,25	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)	III-48.1. Md. 22 / (l)	%12,91	%1,25	<%10

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

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