

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK – 31 MART 2024  
HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL  
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

|                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                              | <b>1-2</b>  |
| <b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>      | <b>3</b>    |
| <b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                         | <b>4</b>    |
| <b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                                  | <b>5</b>    |
| <b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>         | <b>6-65</b> |
| NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                    | 6-8         |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                  | 8-25        |
| NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....                                       | 25          |
| NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                   | 25-27       |
| NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....                                     | 28          |
| NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....                                          | 28-30       |
| NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....                                   | 31          |
| NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....                                    | 31-32       |
| NOT 9 FİNANSAL YATIRIMLAR .....                                           | 32          |
| NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                | 33-34       |
| NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                        | 35          |
| NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                | 36          |
| NOT 13 STOKLAR .....                                                      | 36          |
| NOT 14 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....                                   | 37          |
| NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                  | 37          |
| NOT 16 TAAHHÜTLER .....                                                   | 37-40       |
| NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR.....                  | 41          |
| NOT 18 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....                | 42          |
| NOT 19 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....                                         | 42          |
| NOT 20 ÖZKAYNAKLAR .....                                                  | 43-45       |
| NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....                               | 45          |
| NOT 22 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....                                      | 45-46       |
| NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....                      | 46          |
| NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER .....                            | 46          |
| NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ.....                                           | 47          |
| NOT 26 FİNANSMAN GİDERLERİ .....                                          | 47          |
| NOT 27 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....                               | 48          |
| NOT 28 HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....                                          | 48          |
| NOT 29 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....                             | 49-51       |
| NOT 30 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ..... | 52-62       |
| NOT 31 FİNANSAL ARAÇLAR.....                                              | 63          |
| NOT 32 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                         | 63          |
| EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....                    | 64-65       |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

|                                                     |                                | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmemiş</i> | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</i> |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                     | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>31 Mart<br/>2024</b>                    | <b>31 Aralık<br/>2023</b>                 |
| <b>VARLIKLAR</b>                                    |                                |                                            |                                           |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                              |                                | <b>2.680.970.736</b>                       | <b>2.703.395.544</b>                      |
| Nakit ve nakit benzerleri                           | 5                              | 2.340.056.196                              | 2.454.761.639                             |
| Ticari alacaklar                                    |                                | 106.408.589                                | 140.724.195                               |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar             | 4,7                            | 1.432.434                                  | 13.134.385                                |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar     | 7                              | 104.976.155                                | 127.589.810                               |
| Diğer alacaklar                                     |                                | 181.680.683                                | 11.952.275                                |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar              | 4,8                            | 181.679.880                                | 11.951.351                                |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar      | 8                              | 803                                        | 924                                       |
| Peşin ödenmiş giderler                              |                                | 28.679.912                                 | 95.903.165                                |
| - İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler         | 4,18                           | -                                          | 390.079                                   |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 18                             | 28.679.912                                 | 95.513.086                                |
| Diğer dönen varlıklar                               | 19                             | 24.145.356                                 | 54.270                                    |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                              |                                | <b>14.271.729.507</b>                      | <b>14.951.153.968</b>                     |
| Uzun vadeli finansal yatırımlar                     |                                | 3.413.407.758                              | 4.197.929.555                             |
| - Bağlı ortaklıklar ve iştirakler                   | 9                              | 3.413.407.758                              | 4.197.929.555                             |
| Ticari alacaklar                                    |                                | -                                          | 72.286.168                                |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar             | 4,7                            | -                                          | 72.286.168                                |
| Diğer alacaklar                                     |                                | 1.396.141                                  | 1.397.791                                 |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar      | 8                              | 1.396.141                                  | 1.397.791                                 |
| Stoklar                                             | 13                             | 1.197.673.304                              | 1.014.654.305                             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | 10                             | 9.656.448.733                              | 9.660.288.364                             |
| Maddi duran varlıklar                               | 11                             | 834.480                                    | 910.260                                   |
| Maddi olmayan duran varlıklar                       | 12                             | 255.481                                    | 257.741                                   |
| Peşin ödenmiş giderler                              | 18                             | 1.713.610                                  | 3.429.784                                 |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                             |                                | <b>16.952.700.243</b>                      | <b>17.654.549.512</b>                     |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

|                                                                     |                                | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmemiş</i> | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</i> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                     | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>31 Mart<br/>2024</b>                    | <b>31 Aralık<br/>2023</b>                 |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                    |                                |                                            |                                           |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                    |                                | <b>296.076.236</b>                         | <b>1.390.160.575</b>                      |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                    |                                | 227.132.014                                | 269.345.538                               |
| - Banka kredileri                                                   | 6                              | 216.193.044                                | 260.295.104                               |
| - Kiralama işlemlerinden borçlar                                    | 6                              | 10.938.970                                 | 9.050.434                                 |
| Ticari borçlar                                                      |                                | 47.654.072                                 | 57.268.537                                |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                 | 4,7                            | 26.607.964                                 | 46.939.982                                |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                         | 7                              | 21.046.108                                 | 10.328.555                                |
| Diğer borçlar                                                       |                                | 17.897.435                                 | 1.059.973.797                             |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                                  | 4,8                            | -                                          | 1.026.914.522                             |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                          | 8                              | 17.897.435                                 | 33.059.275                                |
| Ertelenmiş gelirler                                                 | 18                             | 2.392.178                                  | 2.926.055                                 |
| Kısa vadeli karşılıklar                                             |                                | 1.000.537                                  | 646.648                                   |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin<br>kısa vadeli karşılıklar | 17                             | 1.000.537                                  | 646.648                                   |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                    |                                | <b>1.695.527.793</b>                       | <b>1.942.880.641</b>                      |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                            |                                | 1.500.541.862                              | 1.895.701.201                             |
| - Banka kredileri                                                   | 6                              | 1.459.081.709                              | 1.844.581.441                             |
| - Kiralama işlemlerinden borçlar                                    | 6                              | 41.460.153                                 | 51.119.760                                |
| Ertelenmiş gelirler                                                 | 18                             | 193.762.780                                | 45.821.245                                |
| Uzun vadeli karşılıklar                                             |                                | 1.223.151                                  | 1.358.195                                 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin<br>uzun vadeli karşılıklar | 17                             | 1.223.151                                  | 1.358.195                                 |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                  |                                | <b>14.961.096.214</b>                      | <b>14.321.508.296</b>                     |
| Ödenmiş sermaye                                                     | 20                             | 3.900.000.000                              | 3.890.703.214                             |
| Sermaye düzeltme farkları                                           | 20                             | 5.548.805.722                              | 5.548.077.309                             |
| Paylara ilişkin primler                                             | 20                             | 1.393.205.426                              | 1.387.653.836                             |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                 |                                | 19.241                                     | 19.241                                    |
| - Yasal yedekler                                                    | 20                             | 19.241                                     | 19.241                                    |
| Geçmiş yıllar karları                                               |                                | 3.495.054.696                              | 2.412.577.624                             |
| Net dönem karı                                                      |                                | 624.011.129                                | 1.082.477.072                             |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                             |                                | <b>16.952.700.243</b>                      | <b>17.654.549.512</b>                     |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

|                                                  |                                | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmemiş</i> | <i>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmemiş</i> |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                  | <b>Dipnot<br/>referansları</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart<br/>2024</b>       | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart<br/>2023</b>       |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                      |                                |                                            |                                            |
| Hasılat                                          | 21                             | 113.768.844                                | 106.572.928                                |
| Satışların maliyeti (-)                          | 21                             | (4.067.658)                                | (5.291.194)                                |
| <b>BRÜT KAR</b>                                  |                                | <b>109.701.186</b>                         | <b>101.281.734</b>                         |
| Genel yönetim giderleri (-)                      | 22                             | (9.559.090)                                | (9.035.472)                                |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler               | 23                             | 18.135                                     | 73.333                                     |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)           | 24                             | (3.053)                                    | (114.595)                                  |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                        |                                | <b>100.157.178</b>                         | <b>92.205.000</b>                          |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                | 24                             | 441.756.182                                | -                                          |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET<br/>KARI</b> |                                | <b>541.913.360</b>                         | <b>92.205.000</b>                          |
| Finansman gelirleri                              | 25                             | 104.886.871                                | 3.951.656                                  |
| Finansman giderleri (-)                          | 26                             | (40.765.536)                               | (249.600.980)                              |
| Parasal kazanç                                   |                                | 17.976.434                                 | 319.494.285                                |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>                          |                                | <b>624.011.129</b>                         | <b>166.049.961</b>                         |
| Dönem vergi gideri (-)                           | 27                             | -                                          | -                                          |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                |                                | <b>624.011.129</b>                         | <b>166.049.961</b>                         |
| Pay başına kazanç (Tam TL)                       | 28                             | 0,16                                       | 0,13                                       |
| Sulandırılmış hisse başına<br>kazanç (Tam TL)    | 28                             | 0,16                                       | 0,13                                       |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

31 Mart 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                          | Ödenmiş<br>sermaye   | Sermaye<br>düzeltme<br>farkları | Pay ihraç<br>primleri | Kardan ayrılan<br>kısıtlanmış<br>yedekler | Birikmiş karlar          |                      | Toplam<br>özkaynaklar |
|------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                          |                      |                                 |                       |                                           | Geçmiş<br>yıllar karları | Net<br>dönem karı    |                       |
| <b>1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler</b>  | <b>1.300.000.000</b> | <b>5.157.823.535</b>            | <b>1.353.241.491</b>  | <b>19.241</b>                             | <b>1.938.785.633</b>     | <b>473.791.991</b>   | <b>10.223.661.891</b> |
| Transferler                              | -                    | -                               | -                     | -                                         | 473.791.991              | (473.791.991)        | -                     |
| Toplam kapsamlı gelir                    | -                    | -                               | -                     | -                                         | -                        | 166.049.961          | 166.049.961           |
| <b>31 Mart 2023 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>1.300.000.000</b> | <b>5.157.823.535</b>            | <b>1.353.241.491</b>  | <b>19.241</b>                             | <b>2.412.577.624</b>     | <b>166.049.961</b>   | <b>10.389.711.852</b> |
| <b>1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler</b>  | <b>3.890.703.214</b> | <b>5.548.077.309</b>            | <b>1.387.653.836</b>  | <b>19.241</b>                             | <b>2.412.577.624</b>     | <b>1.082.477.072</b> | <b>14.321.508.296</b> |
| Transferler                              | -                    | -                               | -                     | -                                         | 1.082.477.072            | (1.082.477.072)      | -                     |
| Toplam kapsamlı gelir                    | -                    | -                               | -                     | -                                         | -                        | 624.011.129          | 624.011.129           |
| Sermaye arttırımı                        | 9.296.786            | 728.413                         | 5.551.590             | -                                         | -                        | -                    | 15.576.789            |
| <b>31 Mart 2024 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>3.900.000.000</b> | <b>5.548.805.722</b>            | <b>1.393.205.426</b>  | <b>19.241</b>                             | <b>3.495.054.696</b>     | <b>624.011.129</b>   | <b>14.961.096.214</b> |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

|                                                                                                                         |                                | <i>Sınırlı<br/>denetimden geçmemiş</i> | <i>Sınırlı<br/>denetimden geçmemiş</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                                                         | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2024</b>       | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2023</b>       |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                       |                                |                                        |                                        |
| <b>Dönem karı</b>                                                                                                       |                                | <b>624.011.129</b>                     | <b>166.049.961</b>                     |
| <b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>                                                                    |                                |                                        |                                        |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                     | 21, 22                         | 142.314                                | 1.981.263                              |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                               | 17                             | 512.669                                | 204.182                                |
| Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler                                                                   |                                | -                                      | 34.122.210                             |
| - <i>Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler</i>                                  | 25, 26                         | -                                      | 34.122.210                             |
| Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler                                                                                  |                                | -                                      | 7.896                                  |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                      | 25, 26                         | (58.163.718)                           | 111.079.682                            |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                                      |                                | 52.022.189                             | 144.665.864                            |
| Bağlı ortaklıkların veya müşterek faaliyetlerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler      | 24                             | (433.491.167)                          | -                                      |
| Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler                                                                                   |                                | (106.791.164)                          | (383.518.260)                          |
|                                                                                                                         |                                | <b>78.242.252</b>                      | <b>74.592.798</b>                      |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>                                                                     |                                |                                        |                                        |
| Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler                                                                      |                                | 95.173.083                             | 28.980.030                             |
| Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler                                                     |                                | (163.627.534)                          | (2.313.542)                            |
| Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler                                                                                |                                | (183.018.999)                          | (55.120.903)                           |
| Ticari borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler                                                                |                                | (2.194.733)                            | 36.489.351                             |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler                                                    |                                | (774.986.484)                          | (4.486.151)                            |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler                                                     |                                | 32.715.135                             | 24.287.357                             |
| <b>Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen nakit akışları</b>                                                            |                                | <b>(917.697.280)</b>                   | <b>102.428.940</b>                     |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                          | 17                             | -                                      | (114.513)                              |
| <b>Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları</b>                                                        |                                | <b>(917.697.280)</b>                   | <b>102.314.427</b>                     |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                                                           |                                |                                        |                                        |
| İştiraklerin veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri                  | 9                              | 2.298.479.790                          | -                                      |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                          | 11,12                          | (64.274)                               | (99.355)                               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                        | 10                             | (3.333.653)                            | (453.236)                              |
| İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları                     | 9                              | (1.080.466.826)                        | -                                      |
| <b>Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları</b>                                             |                                | <b>1.214.615.037</b>                   | <b>(552.591)</b>                       |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                     |                                |                                        |                                        |
| Sermaye avanslarından nakit girişleri                                                                                   |                                | 15.576.789                             | -                                      |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                                | 6                              | (250.287.191)                          | (80.510.222)                           |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                              | 6                              | (4.978.241)                            | (6.286.345)                            |
| Türev araçlardan nakit girişleri                                                                                        |                                | -                                      | 157.315.682                            |
| Alınan faiz                                                                                                             |                                | 82.615.558                             | 743.776                                |
| Ödenen faiz                                                                                                             | 6                              | (44.617.871)                           | (33.733.185)                           |
| <b>Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları</b>                                            |                                | <b>(201.690.956)</b>                   | <b>37.529.706</b>                      |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b> |                                | <b>95.226.801</b>                      | <b>139.291.542</b>                     |
| Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi                                             |                                | 111.228.780                            | 14.944.283                             |
| Parasal kazanç/kayıpın nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi                                                      |                                | (321.398.810)                          | (19.317.217)                           |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış</b>                                                                |                                | <b>(114.943.229)</b>                   | <b>134.918.608</b>                     |
| <b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                          | 5                              | <b>2.455.007.721</b>                   | <b>173.588.371</b>                     |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                             | 5                              | <b>2.340.064.492</b>                   | <b>308.506.979</b>                     |

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde Borsa İstanbul'a (BIST) kote olmuştur.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET'İN 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") ünvanlı 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 %7,26'sı) 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 1.500.000 USD bedel ile devralınmıştır. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100'dür.

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

9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Akfen 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 Cıvli Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ("Isparta Yurt") paylarının tamamının, Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır. Şirket'in 1 Haziran 2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve SPK'nın ilgili diğer düzenlemeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca; tek pay sahibi konumunda olduğu Isparta Yurt'un ve Masanda Turizm'in, tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir kül halinde devralınması suretiyle Şirket'in bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleştirilmesine karar verilmiştir. İlgili mevzuat hükümleri uyarınca, Birleşme Sözleşmesi ve Duyuru Metni hazırlanıp, Duyuru Metni'nin onaylanması amacıyla 3 Haziran 2021 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmış ve başvuru SPK tarafından 24 Haziran 2021 tarihinde onaylanmıştır. Birleşme işlemi 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilerek süreç tamamlanmış ve Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Akfen GYO tarafından devir alınmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Akfen GYO, 31 Mart 2021 tarihinde Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini bedelle 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.

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

Şirket, 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") 904.361.904 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevkii'nde toplam 83.624,59 m<sup>2</sup>'lik arsa mevcuttur.

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

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent - İstanbul adresinde kayıtlıdır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun çalışan sayısı 10 (31 Aralık 2023: 9)'dur.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

Şirket, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Mart 2024 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### b Ölçüm esasları

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

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış “Geçmiş Yıl Karları” tutarı 1.148.702.621 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 1.022.600.292 TL geçmiş zararı olup, bu tutarın 31 Mart 2024 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2022 tarihli “Geçmiş Yıl Zararları” tutarı 1.938.785.632 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.

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Türk Lirası’nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29’a göre düzeltilir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanır.

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

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme kat sayısı |
|----------------|----------|-----------------------|
| 31 Mart 2024   | 2.139,47 | 1,000                 |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,1506                |
| 31 Mart 2023   | 1.269,75 | 1,6850                |

KGK’nın “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi” uyarınca, işletmelerin 31 Mart 2024 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.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

###### b Ölçüm esasları (Devamı)

###### Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

İlişikteki 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.

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 7 Haziran 2024 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

##### d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

##### e Bağlı ortaklıklar/İştirakler

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

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

| Şirket                                         | Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%) |                |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|
|                                                | 31 Mart 2024                                  | 31 Aralık 2023 |
| <b>Bağlı Ortaklıklar</b>                       |                                               |                |
| Akfen Karaköy                                  | 100,00                                        | 100,00         |
| Severnyi                                       | 100,00                                        | 100,00         |
| Gökliman                                       | 100,00                                        | 100,00         |
| Fıratcan İnşaat                                | 100,00                                        | 100,00         |
| Akfen Kuzey                                    | 100,00                                        | 100,00         |
| Akfen Güney                                    | 100,00                                        | 100,00         |
| Akfen Bafra                                    | 100,00                                        | 100,00         |
| Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom | 97,80                                         | 97,80          |
| Volgastroykom                                  | 96,17                                         | 96,17          |
| Akfen GT (*)                                   | -                                             | 100,00         |

(\*) 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.

##### g Yabancı para işlemler

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### *h Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli bireysel finansal tabloların düzeltilmesi*

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Bireysel finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem bireysel finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

##### *ı İşletmenin sürekliliği*

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

#### 2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

##### *Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*

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

##### *Not 19 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları*

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Not 19).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.2 Muhasebe tahminleri ve değerdendirmeleri

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

Muhasebe tahminlerindeki değışiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değışikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değışiklik 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değışiklik ve yorumlar:

##### *Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değışiklikler*

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

- TMS 1’deki değışiklikler - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- IFRS 16 - Satış ve geri kiralama işlemleri
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve IFRS 7 Finansal Araçlarda yapılan değışiklikler - Tedarikçi finansmanı düzenlemeleri
- IFRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve IFRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değışikliklerinin Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve

##### değışiklikler

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

- Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması - UMS 21’deki Değışiklikler Döviz Kurlarındaki Değışikliklerin Etkileri
- IFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

Yukarıdaki standart, değışiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.3.1 Hasılat

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

##### Kira gelirleri

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

##### Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli 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.

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

##### 2.3.2 Netleştirme

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

##### 2.3.3 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Şirket'in sahip olduğu faal olan Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanan değer ile değerleme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.3 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

##### *Kullanım hakkı varlıkları*

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

##### *Kira yükümlülükleri*

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

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

- (a) Sabit ödemeler,
  - (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
  - (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
  - (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
  - (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.
- Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### *Kira yükümlülükleri (Devamı)*

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

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

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi 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.

##### 2.3.4 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 | 2-10 yıl |
| Döşeme ve demirbaşlar     | 3-10 yıl |
| Taşıtlar                  | 3-5 yıl  |

##### *Sonraki maliyetler*

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kayıp veya kazançlar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

##### 2.3.5 Maddi olmayan duran varlıklar

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.6 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

##### 2.3.7 Finansal araçlar

###### Sınıflandırma

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

###### Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.7 Finansal araçlar (Devamı)

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (Devamı)*

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

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. Şirket'in kar veya zarara yansıtılan türev araçları, faiz oranı sabitleme sözleşmelerinden oluşmaktadır.

##### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

##### *Değer Düşüklüğü*

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

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

##### 2.3.8 Finansal Yükümlülükler

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

Paya dönüştürülebilir tahvilin finansal borç olarak ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değeri (geri satın alma tutarının bugünkü değeri) özkaynaktan çıkarılmak suretiyle yeniden sınıflandırılır. TMS 32 standardına uygun olarak işletmenin finansal borcunu yaratan ve işletmenin özkaynağına dayalı finansal araca çevirebilme imtiyazı sağlayan finansal araç bileşenleri, bilançoda borç ve özkaynak bileşenleri olarak ayrı ayrı sunulmaktadır. Bileşik finansal aracın ilk defter değeri özkaynak ve yükümlülük bileşenlerine ayrıldığında, yükümlülük bileşeni için ayrıca belirlenen tutarın aracın toplam gerçeğe uygun değerinden düşülmesinden sonra kalan tutar özkaynak bileşenine devrolunur.

Vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır. İlk muhasebeleştirme işleminde borç ve özkaynak bileşenlerine dağıtılmış defter değerlerinin toplamı, her zaman, aracın tamamına atfedilecek gerçeğe uygun değere eşittir. Özkaynak altına sınıflamadan sonra oluşan nakit akım üzerinden raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılmakta olup oluşan yükümlülüğe ilişkin faiz gideri, bireysel finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

#### 2.3.9 Sermaye

##### Adi Hisse Senetleri

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

#### 2.3.10 Stoklar

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.11 Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır (Not 28).

##### 2.3.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

##### 2.3.13 Karşılıklar, şarta bağı yükümlülükler ve şarta bağı varlıklar

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

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

##### 2.3.14 Kiralama işlemleri

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.3.14 Kiralama işlemleri (Devamı)

###### *Kiracı olarak*

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

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

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

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

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

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

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.3.14 Kiralama işlemleri (Devamı)

###### *Kiracı olarak (Devamı)*

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

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

###### *Kısa süreli kiralamarlar ve düşük değerli kiralamarlar*

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

###### *Kiraya veren olarak*

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.3.15 İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
  - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
  - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
  - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
  - (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
  - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
  - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

###### 2.3.16 Vergilendirme

Akfen GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.3.16 Vergilendirme (Devamı)

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanununun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

##### 2.3.17 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

###### Kıdem tazminatı karşılığı

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

###### Kullanılmamış izin hakları

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

##### 2.3.18 Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

#### 2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket, tüm operasyonel işlemlerini yurtiçi piyasalardan gerçekleştirmekte olduğundan bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### 4.1. İlişkili taraf bakiyeleri

*İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar:*

|                                                               | 31 Mart 2024     | 31 Aralık 2023    |
|---------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Akfen Turizm Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.<br>("Akfen Turizm") | 1.432.434        | 13.134.385        |
|                                                               | <b>1.432.434</b> | <b>13.134.385</b> |

*İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar:*

|                 | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023    |
|-----------------|--------------|-------------------|
| Akfen Kuzey (*) | -            | 72.286.168        |
|                 | -            | <b>72.286.168</b> |

(\*) 27 Mart 2016 tarihinde Akfen GYO'nun Rusya'daki %100 bağlı ortaklığının hisselerinin tamamını gerçeğe uygun değer üzerinden Akfen GT'ye satmasından dolayı oluşan alacak tutarıdır. Söz konusu ticari alacak, 28 Ağustos 2023 tarihinde Akfen GT'de gerçekleşen kısmi bölünme ile Akfen Kuzey'e devrolmuştur (31 Mart 2024: Yoktur).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### 4.1. İlişkili taraf bakiyeleri (Devamı)

*İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar:*

|                     | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023    |
|---------------------|--------------------|-------------------|
| Fıratcan İnşaat (*) | 148.135.491        | -                 |
| Gökliman (**)       | 32.062.716         | 11.828.003        |
| Akfen Kuzey         | 576.666            | -                 |
| Akfen Karaköy       | 540.319            | -                 |
| Akfen Bafra         | 348.120            | 123.348           |
| Akfen Güney         | 16.568             | -                 |
|                     | <b>181.679.880</b> | <b>11.951.351</b> |

(\*) Söz konusu şirket, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olup ilgili bakiyeye, piyasa koşullarında faiz oranı işletilmektedir (31 Mart 2024: %56, 31 Aralık 2023: Yoktur).

(\*\*) Söz konusu şirket, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olup ilgili bakiyeye, piyasa koşullarında faiz oranı işletilmektedir (31 Mart 2024: %56, 31 Aralık 2023: %14-%51).

*İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar:*

|                         | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Akfen İnşaat (*)        | 26.244.964        | 43.400.111        |
| Isparta Şehir Hastanesi | 363.000           | -                 |
| Akfen Holding           | -                 | 3.539.495         |
| Akfen Danışmanlık       | -                 | 376               |
|                         | <b>26.607.964</b> | <b>46.939.982</b> |

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

*İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar:*

|                         | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023       |
|-------------------------|--------------|----------------------|
| Akfen International (*) | -            | 912.374.225          |
| Akfen Karaköy (**)      | -            | 50.674.535           |
| Fıratcan İnşaat (**)    | -            | 37.753.115           |
| Akfen GT (**)           | -            | 26.112.647           |
|                         | -            | <b>1.026.914.522</b> |

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

*İlişkili taraflara ilişkin peşin ödenmiş giderler*

|                  | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------|--------------|----------------|
| Akfen İnşaat (*) | -            | 390.079        |
|                  | -            | <b>390.079</b> |

(\*) Şirket'in Yalıkavak arsası üzerinde geliştirmeyi planladığı projeye ilişkin verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 6'da verilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### 4.2. İlişkili taraflarla işlemler

###### a) Kira giderleri

|                                        | 1 Ocak -<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2023 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt) | 430.236                  | 973.460                  |
| Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)   | 336.980                  | 585.178                  |
|                                        | <b>767.216</b>           | <b>1.558.638</b>         |

###### b) Faiz gelirleri (Adat)

|                 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2023 |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| Akfen GT        | 11.311.155               | 3.192.857                |
| Fıratcan İnşaat | 10.476.708               | -                        |
| Gökliman        | 2.633.936                | 15.023                   |
| Akfen Kuzey     | 804.852                  | -                        |
| Akfen Güney     | 29.595                   | -                        |
|                 | <b>25.256.246</b>        | <b>3.207.880</b>         |

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

|                        | 1 Ocak -<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2023 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Akfen Karaköy          | 5.602.700                | -                        |
| Akfen GT               | 401.756                  | -                        |
| Akfen International BV | -                        | 9.675.592                |
|                        | <b>6.004.456</b>         | <b>9.675.592</b>         |

###### d) Devam eden inşaat hakkeşleri

|                  | 1 Ocak -<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2023 |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| Akfen İnşaat (*) | 193.226.004              | 54.104.376               |
|                  | <b>193.226.004</b>       | <b>54.104.376</b>        |

(\*) Akfen İnşaat’a ait devam eden inşaat hakkeşleri Şirket’in Yalıkavak projesi kapsamında aldığı hakkeş faturalarından oluşmaktadır.

###### e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

|                                              | 1 Ocak -<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2023 |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*) | 4.412.930                | 4.525.139                |
|                                              | <b>4.412.930</b>         | <b>4.525.139</b>         |

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                                                          | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kasa                                                     | 57.782               | 83.733               |
| Bankalar                                                 | 2.131.175.196        | 2.304.743.836        |
| - Vadesiz mevduat                                        | 2.077.530.718        | 129.199.463          |
| - Vadeli mevduat                                         | 53.644.478           | 2.175.544.373        |
| Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)                      | 208.831.514          | 150.180.152          |
| Değer düşüklüğü                                          | (8.296)              | (246.082)            |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>                         | <b>2.340.056.196</b> | <b>2.454.761.639</b> |
| Değer düşüklüğü                                          | 8.296                | 246.082              |
| <b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b> | <b>2.340.064.492</b> | <b>2.455.007.721</b> |

(\*) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket'in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından oluşmaktadır. Söz konusu varlıklara ilişkin olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 8.265.015 TL tutarında yatırım faaliyetlerinden gelirler altında menkul kıymet satış karları muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2023: Yoktur TL) (Not 24).

#### Vadesiz mevduat

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

|                               | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023     |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|
| ABD Doları                    | 1.924.674.551        | 442.043            |
| Avro                          | 149.789.054          | 3.489.250          |
| TL                            | 3.067.113            | 125.268.170        |
| <b>Toplam vadesiz mevduat</b> | <b>2.077.530.718</b> | <b>129.199.463</b> |

#### Vadeli mevduat

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

| Para Birimi   | Vade       | Faiz Oranı | 31 Mart 2024      |
|---------------|------------|------------|-------------------|
| TL            | Nisan 2024 | %35        | 53.644.478        |
| <b>Toplam</b> |            |            | <b>53.644.478</b> |

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

| Para Birimi   | Vade      | Faiz Oranı | 31 Aralık 2023       |
|---------------|-----------|------------|----------------------|
| TL            | Ocak 2024 | %28-44     | 1.111.942.862        |
| ABD Doları    | Ocak 2024 | %0,75      | 1.063.601.511        |
| <b>Toplam</b> |           |            | <b>2.175.544.373</b> |

#### 6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                                                | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>                                            | <b>227.132.014</b>   | <b>269.345.538</b>   |
| Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları                         | 216.193.044          | 260.295.104          |
| Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları | 10.938.970           | 9.050.434            |
| <b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>                                            | <b>1.500.541.862</b> | <b>1.895.701.201</b> |
| Teminatlı uzun vadeli banka kredileri                                          | 1.459.081.709        | 1.844.581.441        |
| Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları                          | 41.460.153           | 51.119.760           |
| <b>Toplam finansal borçlar</b>                                                 | <b>1.727.673.876</b> | <b>2.165.046.739</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in banka kredilerinin defter ve nominal değerlerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

##### 31 Mart 2024:

##### Defter değeri

| Para birimi | Nominal faiz oranı            | Orjinal<br>döviz tutarı | Kısa vadeli        | Uzun vadeli          | Toplam               |
|-------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Avro (1)    | % 6,00+Euribor <sup>(*)</sup> | 48.050.330              | 216.193.044        | 1.459.081.709        | 1.675.274.753        |
|             |                               |                         | <b>216.193.044</b> | <b>1.459.081.709</b> | <b>1.675.274.753</b> |

##### Nominal değer

| Para birimi | Nominal faiz oranı            | Orjinal<br>döviz tutarı | Kısa vadeli       | Uzun vadeli          | Toplam               |
|-------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Avro (1)    | % 6,00+Euribor <sup>(*)</sup> | 42.360.910              | 72.064.799        | 1.404.848.319        | 1.476.913.118        |
|             |                               |                         | <b>72.064.799</b> | <b>1.404.848.319</b> | <b>1.476.913.118</b> |

##### 31 Aralık 2023:

##### Defter değeri

| Para birimi | Nominal faiz oranı            | Orjinal<br>döviz tutarı | Kısa vadeli        | Uzun vadeli          | Toplam               |
|-------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Avro (1)    | % 6,00+Euribor <sup>(*)</sup> | 56.057.910              | 260.295.104        | 1.844.581.441        | 2.104.876.545        |
|             |                               |                         | <b>260.295.104</b> | <b>1.844.581.441</b> | <b>2.104.876.545</b> |

##### Nominal değer

| Para birimi | Nominal faiz oranı            | Orjinal<br>döviz tutarı | Kısa vadeli       | Uzun vadeli          | Toplam               |
|-------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Avro (1)    | % 6,00+Euribor <sup>(*)</sup> | 49.453.586              | 83.950.820        | 1.772.944.874        | 1.856.895.694        |
|             |                               |                         | <b>83.950.820</b> | <b>1.772.944.874</b> | <b>1.856.895.694</b> |

<sup>(\*)</sup> 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,948'dir (31 Aralık 2023: %3,956).

<sup>(1)</sup> Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, 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 Şirket'teki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.

Banka kredilerinin defter değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa                  | 216.193.044          | 260.295.104          |
| 1 - 2 yıl                      | 206.251.291          | 254.252.722          |
| 2 - 3 yıl                      | 204.227.415          | 247.688.356          |
| 3 - 4 yıl                      | 204.969.414          | 252.157.033          |
| 4 - 5 yıl                      | 196.766.441          | 242.116.073          |
| 5 yıl ve üzeri                 | 646.867.148          | 848.367.257          |
| <b>Toplam finansal borçlar</b> | <b>1.675.274.753</b> | <b>2.104.876.545</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa                  | 72.064.799           | 83.950.820           |
| 1 - 2 yıl                      | 91.007.546           | 106.474.210          |
| 2 - 3 yıl                      | 115.715.477          | 133.092.763          |
| 3 - 4 yıl                      | 147.423.988          | 176.091.963          |
| 4 - 5 yıl                      | 171.308.322          | 204.758.097          |
| 5 yıl ve üzeri                 | 879.392.986          | 1.152.527.841        |
| <b>Toplam finansal borçlar</b> | <b>1.476.913.118</b> | <b>1.856.895.694</b> |

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 1 Ocak – 31 Mart 2024 ve 2023 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 2024                 | 2023                 |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1 Ocak</b>                                     | <b>2.104.876.545</b> | <b>2.102.115.413</b> |
| Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları | (250.287.191)        | (80.510.222)         |
| Ödenen faiz                                       | (44.617.871)         | (33.733.185)         |
| Tahakkuk                                          | 26.378.493           | 99.099.662           |
| Kur farkı                                         | 119.222.799          | 83.062.755           |
| Parasal kazanç                                    | (280.298.022)        | (240.351.116)        |
| <b>31 Mart</b>                                    | <b>1.675.274.753</b> | <b>1.929.683.307</b> |

#### Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 yıldan kısa                                 | 10.938.970        | 9.050.434         |
| 1 - 5 yıl                                     | 47.682.553        | 54.865.273        |
| 5 yıl ve üzeri                                | 622.298.823       | 716.039.574       |
| Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri | (628.521.223)     | (719.785.087)     |
| <b>Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları</b> | <b>52.399.123</b> | <b>60.170.194</b> |

Kiralama yükümlülüklerin 31 Mart 2024 ve 2023 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                  | 2024              | 2023              |
|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1 Ocak</b>    | <b>60.170.194</b> | <b>96.072.676</b> |
| Faiz gideri      | 2.106.163         | 2.122.662         |
| Kur farkı gideri | 2.985.140         | 2.508.280         |
| Ödemeler         | (4.978.241)       | (6.286.345)       |
| Parasal kazanç   | (7.884.133)       | (10.611.114)      |
| <b>31 Mart</b>   | <b>52.399.123</b> | <b>83.806.159</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

|                                                              | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)                | 1.432.434          | 13.134.385         |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar <sup>(1)</sup> | 104.976.155        | 127.589.810        |
|                                                              | <b>106.408.589</b> | <b>140.724.195</b> |

<sup>(1)</sup> 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların çoğunluğu otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşup ticari alacakların ortalama vadesi yaklaşık 45 gündür.

##### b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

|                                               | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023    |
|-----------------------------------------------|--------------|-------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4) | -            | 72.286.168        |
|                                               | -            | <b>72.286.168</b> |

##### c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

|                                           | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4) | 26.607.964        | 46.939.982        |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 21.046.108        | 10.328.555        |
| - Diğer ticari borçlar                    | 13.135.878        | 2.823.605         |
| - Diğer gider tahakkukları                | 7.910.230         | 7.504.950         |
|                                           | <b>47.654.072</b> | <b>57.268.537</b> |

#### 8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

|                                              | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023    |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4) | 181.679.880        | 11.951.351        |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 803                | 924               |
| - Diğer                                      | 803                | 924               |
|                                              | <b>181.680.683</b> | <b>11.952.275</b> |

##### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

|                                | 31 Mart 2024     | 31 Aralık 2023   |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 1.396.141        | 1.397.791        |
|                                | <b>1.396.141</b> | <b>1.397.791</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

|                                          | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023       |
|------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4) | -                 | 1.026.914.522        |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 17.897.435        | 33.059.275           |
| - Ödenecek vergi ve fonlar               | 17.547.235        | 32.856.177           |
| - Ödenecek sosyal sigortalar primleri    | 350.200           | 202.751              |
| - Diğer                                  | -                 | 347                  |
| <b>Toplam</b>                            | <b>17.897.435</b> | <b>1.059.973.797</b> |

#### 9. FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

|                              | Sahiplik Oranı<br>(%) | 31 Mart 2024         | Sahiplik Oranı<br>(%) | 31 Aralık 2023       |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Gökliman                     | 100,00                | 904.361.905          | 100,00                | 904.361.905          |
| Fıratcan Turizm              | 100,00                | 900.079.535          | 100,00                | 887.889.899          |
| Akfen Karaköy <sup>(1)</sup> | 21,17                 | 243.705.458          | 21,17                 | 243.705.458          |
| Akfen Güney                  | 100,00                | 569.452.650          | 100,00                | 250.092.329          |
| Akfen Kuzey                  | 100,00                | 795.723.963          | 100,00                | 133.761.438          |
| Akfen Bafra                  | 100,00                | 84.247               | 100,00                | 84.247               |
| Akfen GT <sup>(2)</sup>      | -                     | -                    | 100,00                | 1.778.034.279        |
| <b>Toplam</b>                |                       | <b>3.413.407.758</b> |                       | <b>4.197.929.555</b> |

<sup>(1)</sup> Akfen Karaköy'ün dolaysız %21,17 ve dolaylı %78,83 olmak üzere toplam %100 (31 Aralık 2023: %100) oranındaki hissesi Şirket'e aittir.

<sup>(2)</sup> 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar/iştirakler hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                     | Akfen GT <sup>(1) (2)</sup> | Akfen Kuzey <sup>(2)</sup> | Akfen Güney <sup>(2)</sup> | Akfen Karaköy      | Fırat Can İnşaat <sup>(2)</sup> | Gökliman           | Akfen Bafra   | Toplam               |
|---------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|---------------|----------------------|
| 1 Ocak 2023         | 2.112.517.180               | -                          | -                          | 217.305.162        | 241.360.648                     | 904.361.905        | -             | 3.475.544.895        |
| <b>31 Mart 2023</b> | <b>2.112.517.180</b>        | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>217.305.162</b> | <b>241.360.648</b>              | <b>904.361.905</b> | <b>-</b>      | <b>3.475.544.895</b> |
| 1 Ocak 2024         | 1.778.034.279               | 133.761.438                | 250.092.329                | 243.705.458        | 887.889.899                     | 904.361.905        | 84.247        | 4.197.929.555        |
| Girişler            | 86.954.344                  | 661.962.525                | 319.360.321                | -                  | 12.189.636                      | -                  | -             | 1.080.466.826        |
| Çıkışlar            | (1.864.988.623)             | -                          | -                          | -                  | -                               | -                  | -             | (1.864.988.623)      |
| <b>31 Mart 2024</b> | <b>-</b>                    | <b>795.723.963</b>         | <b>569.452.650</b>         | <b>243.705.458</b> | <b>900.079.536</b>              | <b>904.361.905</b> | <b>84.247</b> | <b>3.413.407.758</b> |

<sup>(1)</sup> Çıkışlar, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait tüm hisselerini 17 Ocak 2024 tarihinde devretmesinden dolayı oluşmuştur. 2.298.479.790 TL satış bedeli ve 1.864.988.623 TL Akfen GT değeri arasındaki fark olan 433.491.167 TL yatırım faaliyetlerinden gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir (Not 24).

<sup>(2)</sup> İlgili dönemlerdeki girişler nakit sermaye artırımlarından oluşmaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

|                                         | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 9.608.828.822        | 9.605.495.169        |
| Arsa kullanım hakları                   | 47.619.911           | 54.793.195           |
| <b>Toplam</b>                           | <b>9.656.448.733</b> | <b>9.660.288.364</b> |

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                | 2024                 | 2023                 |
|----------------|----------------------|----------------------|
| 1 Ocak         | 9.605.495.169        | 8.834.601.473        |
| Girişler       | 3.333.653            | 453.236              |
| <b>31 Mart</b> | <b>9.608.828.822</b> | <b>8.835.054.709</b> |

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2023 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Şirket’in sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise işletmeci ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro ve TL para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

|                                                 |                        | 31 Mart 2024         |                        | 31 Aralık 2023       |
|-------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Gayrimenkul adı                                 | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri | Ekspertiz rapor tarihi | Gerçeğe uygun değeri |
| Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu <sup>(1)</sup> | 31 Aralık 2023         | 2.380.965.533        | 31 Aralık 2023         | 2.380.965.533        |
| Bodrum Loft <sup>(1)</sup>                      | 31 Aralık 2023         | 1.383.755.136        | 31 Aralık 2023         | 1.383.755.136        |
| Novotel Trabzon <sup>(1)</sup>                  | 31 Aralık 2023         | 1.017.162.428        | 31 Aralık 2023         | 1.016.103.845        |
| Ibis Otel Tuzla <sup>(2)</sup>                  | 31 Aralık 2023         | 817.122.477          | 31 Aralık 2023         | 816.516.785          |
| Ibis Otel ve Novotel Gaziantep <sup>(1)</sup>   | 31 Aralık 2023         | 544.216.419          | 31 Aralık 2023         | 544.216.419          |
| Ibis Otel Alsancak İzmir <sup>(1)</sup>         | 31 Aralık 2023         | 542.533.039          | 31 Aralık 2023         | 542.533.039          |
| Ibis Otel Adana <sup>(2)</sup>                  | 31 Aralık 2023         | 507.672.213          | 31 Aralık 2023         | 507.672.213          |
| Isparta Yurt <sup>(1)</sup>                     | 31 Aralık 2023         | 495.908.650          | 31 Aralık 2023         | 495.003.708          |
| Ibis Otel Esenyurt <sup>(2)</sup>               | 31 Aralık 2023         | 462.887.149          | 31 Aralık 2023         | 462.887.149          |
| Ibis Otel ve Novotel Kayseri <sup>(1)</sup>     | 31 Aralık 2023         | 409.661.018          | 31 Aralık 2023         | 409.661.018          |
| Kütahya Yurt <sup>(1)</sup>                     | 31 Aralık 2023         | 365.875.750          | 31 Aralık 2023         | 365.718.220          |
| Ibis Otel Ankara Airport <sup>(2)</sup>         | 31 Aralık 2023         | 344.679.358          | 31 Aralık 2023         | 344.072.452          |
| Ibis Otel Bursa <sup>(1)</sup>                  | 31 Aralık 2023         | 294.035.884          | 31 Aralık 2023         | 294.035.884          |
| Ibis Otel Eskişehir <sup>(1)</sup>              | 31 Aralık 2023         | 42.353.768           | 31 Aralık 2023         | 42.353.768           |
| <b>Toplam</b>                                   |                        | <b>9.608.828.822</b> |                        | <b>9.605.495.169</b> |

<sup>(1)</sup> Şirket’in kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

<sup>(2)</sup> Şirket’in sahip olduğu arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 12.226.892.697 TL’dir (31 Aralık 2023: 11.316.448.777 TL).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 6.207.789.430 TL’dir (31 Aralık 2023: 6.685.548.303 TL).

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2023 tarihli işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan Avro olarak değerlendirilen varlıklar için iskonto oranları %9,75-%12 aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise iskonto oranı %27 olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 29’da açıklanmıştır.

#### Arsa kullanım hakkı

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

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                | 2024              | 2023              |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 1 Ocak         | 54.793.193        | 82.981.955        |
| Düzenlemeler   | (7.173.282)       | (9.234.378)       |
| <b>31 Mart</b> | <b>47.619.911</b> | <b>73.747.577</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                      | Tesis, makine<br>ve cihazlar | Taşıtlar            | Döşeme ve<br>demirbaşlar | Toplam              |
|--------------------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                |                              |                     |                          |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023          | 46.341                       | 21.605.150          | 3.707.833                | 25.359.324          |
| Alımlar                              | -                            | -                   | 99.355                   | 99.355              |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2023</b> | <b>46.341</b>                | <b>21.605.150</b>   | <b>3.807.188</b>         | <b>25.458.679</b>   |
| <b>Maliyet değeri</b>                |                              |                     |                          |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024          | 46.341                       | 21.605.150          | 3.835.840                | 25.487.331          |
| Alımlar                              | -                            | -                   | 50.609                   | 50.609              |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2024</b> | <b>46.341</b>                | <b>21.605.150</b>   | <b>3.886.449</b>         | <b>25.537.940</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman</b>           |                              |                     |                          |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023          | (46.341)                     | (15.627.365)        | (2.609.125)              | (18.282.831)        |
| Dönem gideri                         | -                            | (1.845.464)         | (113.566)                | (1.959.030)         |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2023</b> | <b>(46.341)</b>              | <b>(17.472.829)</b> | <b>(2.722.691)</b>       | <b>(20.241.861)</b> |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024          | (46.341)                     | (21.568.427)        | (2.962.303)              | (24.577.071)        |
| Dönem gideri                         | -                            | (12.335)            | (114.054)                | (126.389)           |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2024</b> | <b>(46.341)</b>              | <b>(21.580.762)</b> | <b>(3.076.357)</b>       | <b>(24.703.460)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>             |                              |                     |                          |                     |
| 1 Ocak 2023                          | -                            | 5.977.785           | 1.098.708                | 7.076.493           |
| 31 Mart 2023                         | -                            | 4.132.321           | 1.084.497                | 5.216.818           |
| <b>1 Ocak 2024</b>                   | <b>-</b>                     | <b>36.723</b>       | <b>873.537</b>           | <b>910.260</b>      |
| <b>31 Mart 2024</b>                  | <b>-</b>                     | <b>24.388</b>       | <b>810.092</b>           | <b>834.480</b>      |

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 126.389 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderinin 12.335 TL tutarındaki kısmı satışların maliyetinde, 114.054 TL tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2023: 1.959.030 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderinin 1.867.744 TL tutarındaki kısmı satışların maliyetinde, 91.286 TL tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                      | Yazılım programları |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023          | 471.011             |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2023</b> | <b>471.011</b>      |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024          | 684.629             |
| Alımlar                              | 13.665              |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2024</b> | <b>698.294</b>      |
| <b>Birikmiş itfa payları</b>         |                     |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023          | (359.051)           |
| Dönem gideri                         | (22.233)            |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2023</b> | <b>(381.284)</b>    |
| Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024          | (426.888)           |
| Dönem gideri                         | (15.925)            |
| <b>Kapanış bakiyesi 31 Mart 2024</b> | <b>(442.813)</b>    |
| <b>Net defter değeri</b>             |                     |
| 1 Ocak 2023                          | 111.960             |
| <b>31 Mart 2023</b>                  | <b>89.727</b>       |
| <b>1 Ocak 2024</b>                   | <b>257.741</b>      |
| <b>31 Mart 2024</b>                  | <b>255.481</b>      |

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 15.925 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Mart 2023 : 22.233 TL).

#### 13. STOKLAR

31 Mart 2024 ve 2023 tarihinde sona eren dönemler itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

|                | 2024                 | 2023               |
|----------------|----------------------|--------------------|
| 1 Ocak         | 1.014.654.305        | 776.678.554        |
| Girişler       | 183.018.999          | 55.120.903         |
| <b>31 Mart</b> | <b>1.197.673.304</b> | <b>831.799.457</b> |

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiştir. İlgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stoklar, Şirket'in Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir.

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 14. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

#### 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 6 (31 Aralık 2023: 6) olup Şirket aleyhine sonuçlanması beklenen önemli bir dava yoktur.

#### 16. TAAHHÜTLER

##### 16.1. Şirket tarafından verilen TRİ'ler

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| Şirket tarafından verilen TRİ'ler                                                                                                    | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 6.253.036.552        | 6.735.082.781        |
| B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                  | 584.811.850          | 1.734.180.738        |
| C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | -                    | -                    |
| D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                                              | -                    | -                    |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                            | -                    | -                    |
| ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                           | -                    | -                    |
| iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                             | -                    | -                    |
|                                                                                                                                      | <b>6.837.848.402</b> | <b>8.469.263.519</b> |

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 178.052.185 Avro ve 770.424 ABD Doları'dır (31 Aralık 2023: 178.052.185 Avro ve 770.424 ABD Doları). 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 7.566.667 Avro'dur (31 Aralık 2023: 36.348.603 Avro).

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 7.592.451 Avro tutarındaki kısmı Akfen GT'nin %100 bağlı ortaklığı Severnyi (31 Aralık 2023: 28.756.152 Avro Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT ve 7.592.451 Avro Akfen GT'nin %100 bağlı ortaklığı Severnyi) (31 Aralık 2023: 28.756.152 Avro Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT ve 7.592.451 Avro Akfen GT'nin %100 bağlı ortaklığı Severnyi) şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 321.000.000 TL'si (31 Aralık 2023: 369.354.231 TL) Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Şirket'in vermiş olduğu TRİ'ler, Şirket'in proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. TAAHHÜTLER (Devamı)

##### 16.2. Kiracı olarak Şirket

*Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar*

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket, 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.
- Şirket'in 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.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. TAAHHÜTLER (Devamı)

##### 16.2. Kiracı olarak Şirket (Devamı)

- Şirket'in 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı, Isparta İli, İstiklal Mahallesi 9 ada, 112 parselde bulunan taşınmazın Isparta Şehir Hastanesine ait olan 178.651,12 m<sup>2</sup>'lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m<sup>2</sup> 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.
- Şirket'in 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 m<sup>2</sup> lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m<sup>2</sup> Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22 Temmuz 2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16 Aralık 2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıl olup, kira tutarı, Dumlupınar Üniversitesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

##### 16.3. Kiraya veren olarak Şirket

###### *Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar*

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Şirket'in faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Şirket, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 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.
- Şirket, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 1 Temmuz 2017 yılında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

*Faaliyet kiralama anlaşmaları (Devamı)*

Yukarıdaki onbir anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

Sözleşmeler, ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştirakı 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 yıl sonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Şirket inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dahil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Şirket 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.
- 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.

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır: AGOP= GOP (Gross Operating Profit - Brüt Faaliyet karı) - Accor ücreti - FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.

Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna'da açılan her 500 yeni oda ile Türkiye'deki otellerin (Karaköy, Ankara ve bundan sonraki projeler hariç olmak üzere) kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halükarda %80'i geçmeyecektir. Mevcut durumda Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı 2016 yılı itibarıyla %72,5'a çıkmıştır. 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.

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.

Şirket, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye'deki oteller için imzalanmış olan kiralama sözleşmelerine ek olarak imzaladığı faaliyet kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

- Şirket, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/caf  ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- 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.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

|                                          | 31 Mart 2024     | 31 Aralık 2023   |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli | 1.000.537        | 646.648          |
| Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli  | 1.223.151        | 1.358.195        |
|                                          | <b>2.223.688</b> | <b>2.004.843</b> |

Şirket, 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 çalışan her yıl için 30 günlük ücret (31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 35.059 TL/yıl ve 23.490 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

|                                                   | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Net iskonto oranı                                 | %3,00        | %3,00          |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | %100,00      | %100,00        |

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in 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 2023: 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.059 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 1 Ocak                  | 1.358.195        | 1.714.395        |
| Faiz ve hizmet maliyeti | 45.551           | 114.943          |
| Parasal kayıp           | (180.595)        | (196.336)        |
| <b>31 Mart</b>          | <b>1.223.151</b> | <b>1.633.002</b> |

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                      | 2024             | 2023           |
|----------------------|------------------|----------------|
| 1 Ocak               | 646.648          | 1.009.334      |
| Cari dönemdeki artış | 467.118          | 89.239         |
| Ödemeler             | -                | (114.513)      |
| Parasal kayıp        | (113.229)        | (113.734)      |
| <b>31 Mart</b>       | <b>1.000.537</b> | <b>870.326</b> |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 18. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

##### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

|                                                   | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 4) | -                 | 390.079           |
| İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 28.679.912        | 95.513.086        |
| - Gelecek aylara ait giderler                     | 14.791.930        | 4.311.519         |
| - Sipariş avansları                               | 13.884.224        | 91.199.126        |
| - Diğer                                           | 3.758             | 2.441             |
|                                                   | <b>28.679.912</b> | <b>95.903.165</b> |

##### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

|                              | 31 Mart 2024     | 31 Aralık 2023   |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler | 1.713.610        | 3.429.784        |
|                              | <b>1.713.610</b> | <b>3.429.784</b> |

##### c) Ertelenmiş gelirler

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 2.392.178 TL (31 Aralık 2023: 2.926.055 TL) tutarındaki kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin tamamı yurtlara ilişkin raporlama dönemi sonrasındaki aylara ait peşin tahsil edilen kira tutarlarından, 193.762.780 TL (31 Aralık 2023: 45.821.245 TL) tutarındaki uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin tamamı Yalıkavak projesine ait satışlara ilişkin peşin tahsilatlardan oluşmaktadır.

#### 19. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

|              | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023 |
|--------------|-------------------|----------------|
| Devreden KDV | 24.145.262        | 54.270         |
| Diğer        | 94                | -              |
|              | <b>24.145.356</b> | <b>54.270</b>  |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 20. ÖZKAYNAKLAR

##### 20.1. Ödenmiş sermaye

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

| Ortaklar                   | (%)    | 31 Mart 2024         | (%)    | 31 Aralık 2023       |
|----------------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|
| Halka açık <sup>(1)</sup>  | 44,54  | 1.736.971.208        | 44,41  | 1.727.674.422        |
| Hamdi Akın                 | 10,18  | 397.150.364          | 10,21  | 397.150.364          |
| Akfen Holding              | 13,94  | 543.715.754          | 13,97  | 543.715.754          |
| Akfen International BV     | 31,32  | 1.221.670.260        | 31,40  | 1.221.670.260        |
| Akfen Turizm               | <0,001 | 492.391              | <0,001 | 492.391              |
| Akfen İnşaat               | <0,001 | 23                   | <0,001 | 23                   |
| <b>Toplam</b>              |        | <b>3.900.000.000</b> |        | <b>3.890.703.214</b> |
| Enflasyon düzeltmesi       |        | 5.548.805.722        |        | 5.548.077.309        |
| <b>Düzeltilmiş sermaye</b> |        | <b>9.448.805.722</b> |        | <b>9.438.780.523</b> |

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

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 20.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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:

|                                     | 6102 Sayılı Kanun’a ve<br>diğer mevzuata göre<br>hazırlanmış finansal<br>tablolarla yer alan<br>enflasyona göre<br>düzeltilmiş tutarlar | TFRS’ lere uygun<br>olarak TMS 29<br>gerekliklerine göre<br>düzeltilmiş tutarlar | Geçmiş yıl<br>kar/(zararına)<br>sınıflanan fark |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>31 Aralık 2023</b>               |                                                                                                                                         |                                                                                  |                                                 |
| Sermaye düzeltme farkları           | 7.758.006.311                                                                                                                           | 4.961.996.431                                                                    | (2.796.009.880)                                 |
| Paylara ilişkin primler             | 1.183.005.464                                                                                                                           | 1.387.653.836                                                                    | 204.648.372                                     |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 7.109                                                                                                                                   | 19.241                                                                           | 12.132                                          |

|                           | Enflasyon Muhasebesi<br>Öncesi Tutar | Enflasyon Muhasebesi<br>Sonrası Tutar |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Geçmiş Yıl Karları</b> |                                      |                                       |
| 31 Aralık 2022            | 1.321.738.857                        | 1.938.785.632                         |
| 1 Ocak 2022               | 79.607.714                           | (1.412.804.486)                       |

##### 20.2. 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 sermaye arttırımı sırasında yapılan 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 26.429.548 TL karşılığında satılması sonucu oluşan 16.437.579 TL tutarındaki fark da bu kalemden muhasebeleştirilmiştir. 25.050.000 TL tutarında paylara ilişkin prim tutarı da Isparta Yurt’un 30 Haziran 2021 tarihinde gerçekleşen birleşme ile devralınmıştır. Bununla birlikte; Şirket’in 7 Aralık 2021 tarihinde gerçekleşen 400.000.000 TL tutarındaki sermaye arttırımı emisyon primlerinden karşılanmıştır. 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 yapmış ve bahsi geçen hisselerin 8 Ağustos 2023 tarihinde 181.527.840 TL karşılığında satışını gerçekleştirmiş olup, aradaki fark olan 35.311.365 TL pay ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Ek olarak 2023 yılında yapılan sermaye arttırımı sırasında yapılan 5.396.799 TL’lik vergi, resim, harç vs. harcamalar da bu kalemden düşülmüştür. Ayrıca, 2024 yılında 5.148.058 TL tutarında pay ihraç primi oluşmuş olup, bunun neticesinde 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 278.422.776 TL (enflasyon düzeltmeli: 1.393.205.426 TL) olmuştur. (31 Aralık 2023: 273.274.718 TL, enflasyon düzeltmeli: 1.387.653.836 TL).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 20.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Mart 2024 itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yasal yedek tutarı 19.241 TL'dir. (31 Aralık 2023: 19.241 TL). Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

#### 21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|                                       | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Otel kira gelirleri                   | 93.563.011              | 85.310.286              |
| Yurt kira gelirleri                   | 20.205.833              | 21.262.642              |
| <b>Toplam hasılat</b>                 | <b>113.768.844</b>      | <b>106.572.928</b>      |
| Sigorta giderleri                     | (2.802.794)             | (2.117.390)             |
| Vergi, resim ve harç giderleri        | (960.953)               | (710.910)               |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | (59.539)                | (588.205)               |
| Amortisman                            | (12.335)                | (1.867.744)             |
| Diğer                                 | (232.037)               | (6.945)                 |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b>     | <b>(4.067.658)</b>      | <b>(5.291.194)</b>      |

#### 22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                       | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Personel giderleri                    | 5.953.270               | 2.861.995               |
| Danışmanlık giderleri                 | 1.470.592               | 1.609.739               |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 679.336                 | 323.187                 |
| Operasyonel kiralama giderleri        | 401.596                 | 664.490                 |
| Reklam giderleri                      | 223.682                 | 61.969                  |
| Seyahat ve temsil giderleri           | 206.193                 | 78.391                  |
| Amortisman giderleri                  | 114.054                 | 91.286                  |
| Vergi, resim ve harç giderleri        | 50.784                  | 100.051                 |
| İtfa payı giderleri                   | 15.925                  | 22.233                  |
| Bağış ve yardımlar                    | 5.326                   | 3.007.057               |
| Diğer                                 | 438.332                 | 215.074                 |
| <b>Toplam</b>                         | <b>9.559.090</b>        | <b>9.035.472</b>        |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

| Personel giderleri      | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Maaşlar ve ücretler     | 4.802.054               | 2.452.393               |
| SSK işveren payı        | 468.204                 | 146.965                 |
| İzin yükümlülüğü gideri | 467.118                 | 89.239                  |
| Kıdem tazminatı gideri  | 45.551                  | 114.943                 |
| Diğer                   | 170.343                 | 58.455                  |
| <b>Toplam</b>           | <b>5.953.270</b>        | <b>2.861.995</b>        |

#### 23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

##### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

|                  | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kur farkı geliri | 6.612                   | 70.544                  |
| Diğer            | 11.523                  | 2.789                   |
| <b>Toplam</b>    | <b>18.135</b>           | <b>73.333</b>           |

##### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

|                                  | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ticari alacaklar değer düşüklüğü | -                       | 1.375                   |
| Kur farkı giderleri              | -                       | 70                      |
| Diğer                            | 3.053                   | 113.150                 |
| <b>Toplam</b>                    | <b>3.053</b>            | <b>114.595</b>          |

#### 24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

|                                     | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bağlı ortaklık satış karı (Not 8)   | 433.491.167             | -                       |
| Menkul kıymet satış karları (Not 5) | 8.265.015               | -                       |
| <b>Toplam</b>                       | <b>441.756.182</b>      | <b>-</b>                |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 25. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                  | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Faiz gelirleri   | 96.560.649              | 3.951.656               |
| Kur farkı geliri | 8.326.222               | -                       |
| <b>Toplam</b>    | <b>104.886.871</b>      | <b>3.951.656</b>        |

#### 26. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                                    | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Faiz giderleri                                     | 38.396.931              | 115.031.338             |
| Kur farkı gideri                                   | -                       | 100.098.748             |
| Türev araçların gerçeğe uygun değer azalışları (*) | -                       | 34.122.210              |
| Diğer                                              | 2.368.605               | 348.684                 |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>40.765.536</b>       | <b>249.600.980</b>      |

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket 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 dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

#### 28. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç/(kayıp) tutarı, dönem karının/(zararının), Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(kaybın), 31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                            | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>      |                         |                         |
| 1 Ocak                                     | 3.890.703.214           | 1.300.000.000           |
| Sermaye arttırımı                          | 9.296.786               | -                       |
| <b>Dönem sonu</b>                          | <b>3.900.000.000</b>    | <b>1.300.000.000</b>    |
| Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı       | 3.899.591.350           | 1.300.000.000           |
| Dönem karı                                 | 624.011.129             | 166.049.961             |
| Hisse başına kazanç (Tam TL)               | 0,16                    | 0,13                    |
| Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL) | 0,16                    | 0,13                    |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 29. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

#### Finansal araçlar

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

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

#### Finansal varlıklar

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

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

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

#### Finansal yükümlülükler

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

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

### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

| 31 Mart 2024                    | Krediler ve alacaklar<br>(nakit ve nakit<br>benzerleri dahil) | Etkin faiz yöntemi ile<br>değerlenen finansal<br>yükümlülükler | Defter değeri | Gerçeğe uygun<br>değeri | Not |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-----|
| Finansal varlıklar              |                                                               |                                                                |               |                         |     |
| Nakit ve nakit benzerleri       | 2.340.056.196                                                 | -                                                              | 2.340.056.196 | 2.340.056.196           | 5   |
| Ticari alacaklar – dönen varlık | 106.408.589                                                   | -                                                              | 106.408.589   | 106.408.589             | 7   |
| Diğer alacaklar – dönen varlık  | 181.680.683                                                   | -                                                              | 181.680.683   | 181.680.683             | 8   |
| Diğer alacaklar – duran varlık  | 1.396.141                                                     | -                                                              | 1.396.141     | 1.396.141               | 8   |
| Finansal yükümlülükler          |                                                               |                                                                |               |                         |     |
| Finansal borçlar                | -                                                             | 1.727.673.876                                                  | 1.727.673.876 | 1.727.673.876           | 6   |
| Ticari borçlar                  | -                                                             | 47.654.072                                                     | 47.654.072    | 47.654.072              | 7   |
| Diğer borçlar                   | -                                                             | 17.897.435                                                     | 17.897.435    | 17.897.435              | 8   |
| 31 Aralık 2023                  | Krediler ve alacaklar<br>(nakit ve nakit<br>benzerleri dahil) | Etkin faiz yöntemi ile<br>değerlenen finansal<br>yükümlülükler | Defter değeri | Gerçeğe uygun<br>değeri | Not |
| Finansal varlıklar              |                                                               |                                                                |               |                         |     |
| Nakit ve nakit benzerleri       | 2.454.761.639                                                 | -                                                              | 2.454.761.639 | 2.454.761.639           | 5   |
| Ticari alacaklar – dönen varlık | 140.724.195                                                   | -                                                              | 140.724.195   | 140.724.195             | 7   |
| Ticari alacaklar – duran varlık | 72.286.168                                                    | -                                                              | 72.286.168    | 72.286.168              | 7   |
| Diğer alacaklar – dönen varlık  | 11.952.275                                                    | -                                                              | 11.952.275    | 11.952.275              | 8   |
| Diğer alacaklar – duran varlık  | 1.397.791                                                     | -                                                              | 1.397.791     | 1.397.791               | 8   |
| Finansal yükümlülükler          |                                                               |                                                                |               |                         |     |
| Finansal borçlar                | -                                                             | 2.165.046.739                                                  | 2.165.046.739 | 2.165.046.739           | 6   |
| Ticari borçlar                  | -                                                             | 57.268.537                                                     | 57.268.537    | 57.268.537              | 7   |
| Diğer borçlar                   | -                                                             | 1.059.973.797                                                  | 1.059.973.797 | 1.059.973.797           | 8   |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Finansal olmayan varlıklar

Bireysel finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye’deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 10). 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2023 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin 31 Mart 2024 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir.

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

| 31 Mart 2024                            | Gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                         | 1. Seviye<br>TL              | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | -                            | -               | 9.608.828.822   |
| 31 Aralık 2023                          | Gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|                                         | 1. Seviye<br>TL              | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | -                            | -               | 9.605.495.169   |

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

|          | 31 Mart<br>2024 | 31 Aralık<br>2023 | Değerleme<br>yöntemi | Gözlemlenemeyen önemli<br>girdiler | Ağırlıklı<br>ortalama tutar<br>31 Aralık 2023 |
|----------|-----------------|-------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|
|          |                 |                   |                      | * Oda ücreti (günlük) – Avro       | 61                                            |
|          |                 |                   |                      | * Villa ücreti                     |                                               |
| Otel     |                 |                   | İndirgenmiş          | (günlük) – Avro                    | 733                                           |
| Seviye 3 | 8.747.044.422   | 8.744.773.241     | nakit akış           | * Doluluk oranı (*)                | %74                                           |
| Yurt     |                 |                   | İndirgenmiş          |                                    |                                               |
| Seviye 3 | 861.784.400     | 860.721.928       | nakit akış           | * Toplam yatak sayısı              | 7.232                                         |

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

#### *İskonto oranı:*

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

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

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

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

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

| 31 Aralık 2023     | Duyarlılık analizi | Artarsa                                                | Azalırsa                                               |
|--------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                    |                    | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) |
| <b>Otel</b>        |                    |                                                        |                                                        |
| İskonto oranı      | 0,50%              | (310.569.964)                                          | 334.757.127                                            |
| Oda ücreti         | 1 Avro             | 107.757.041                                            | (107.757.041)                                          |
| Doluluk oranı      | 1%                 | 99.886.092                                             | (99.511.285)                                           |
| <b>Yurt</b>        |                    |                                                        |                                                        |
| İskonto oranı      | %0,5               | (23.955.802)                                           | 25.015.277                                             |
| <b>Bodrum Loft</b> |                    |                                                        |                                                        |
| İskonto oranı      | %0,5               | (77.585.069)                                           | 85.830.825                                             |
| Oda Ücreti         | %10                | 144.675.539                                            | (131.557.291)                                          |
| Doluluk oranı      | %1                 | 14.992.284                                             | (14.992.284)                                           |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### (i) Genel

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

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

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

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

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

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

Şirket’in risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu’nun gözetimi altında yürütülmektedir.

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

##### (ii) Kredi riski

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### (iii) Piyasa riski

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

##### *Döviz kur riski*

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

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### (iii) Likidite riski

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

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

##### (iv) Operasyonel risk

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

Şirket’in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket’in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### Sermaye yönetimi

Şirket, 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 Şirket’in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket’in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|                                                    | 31 Mart 2024          | 31 Aralık 2023        |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Toplam yükümlülükler                               | 1.991.604.029         | 3.333.041.216         |
| Hazır değerler                                     | (2.340.056.196)       | (2.454.761.639)       |
| <b>Net (varlık) yükümlülük</b>                     | <b>(348.452.167)</b>  | <b>878.279.577</b>    |
| Özkaynaklar                                        | 14.961.096.214        | 14.321.508.296        |
| <b>Toplam kaynak</b>                               | <b>14.612.644.047</b> | <b>15.199.787.873</b> |
| <b>Net (varlık) yükümlülük/toplam kaynak oranı</b> | <b>(%2)</b>           | <b>%6</b>             |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 30.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| 31 Mart 2024                                                                        | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki mevduat | Diğer       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|-------------|
|                                                                                     | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             |                      |             |
|                                                                                     | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |             |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)               | 1.432.434        | 104.976.155 | 181.679.880     | 1.396.944   | 2.131.175.196        | 208.831.514 |
| - Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı                         | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 1.432.434        | 104.976.155 | 181.679.880     | 1.396.944   | 2.131.175.196        | 208.831.514 |
| 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 in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                             | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                              | -                | 185.748     | -               | -           | 8.296                | -           |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                               | -                | (185.748)   | -               | -           | (8.296)              | -           |
| - Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                             | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| D Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                           | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

| 31 Aralık 2023                                                                      | Alacaklar         |                    |                   |                  | Bankalardaki<br>mevduat | Diğer              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------------|--------------------|
|                                                                                     | Ticari alacaklar  |                    | Diğer alacaklar   |                  |                         |                    |
|                                                                                     | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf     | İlişkili<br>taraf | Diğer<br>taraf   |                         |                    |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski<br/>(A+B+C+D)</b>    | <b>85.420.553</b> | <b>127.589.810</b> | <b>11.951.351</b> | <b>1.398.715</b> | <b>2.304.743.836</b>    | <b>150.180.152</b> |
| - Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı                         | -                 | -                  | -                 | -                | -                       | -                  |
| A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 85.420.553        | 127.589.810        | 11.951.351        | 1.398.715        | 2.304.743.836           | 150.180.152        |
| 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 in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                             | -                 | -                  | -                 | -                | -                       | -                  |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                              | -                 | 226.177            | -                 | -                | 246.082                 | -                  |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                               | -                 | (226.177)          | -                 | -                | (246.082)               | -                  |
| - Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı                             | -                 | -                  | -                 | -                | -                       | -                  |
| D Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                           | -                 | -                  | -                 | -                | -                       | -                  |

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket’in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 30.2. Likidite riski

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

##### 31 Mart 2024:

| Sözleşme uyarınca vadeleri                        | DeFTER değeri | Sözleşme uyarınca<br>nakit çıkışlar<br>toplamı<br>(I)+(II)+(III)+(IV) | 3 aydan kısa<br>(I) | 3-12 ay arası<br>(II) | 1-5 yıl arası<br>(III) | 5 yıldan uzun<br>(IV) |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>       |               |                                                                       |                     |                       |                        |                       |
| Finansal borçlanmalar                             | 1.727.673.876 | 2.933.142.605                                                         | 136.239.637         | 172.095.909           | 1.099.004.921          | 1.525.802.138         |
| Ticari borçlar                                    | 47.654.072    | 47.654.072                                                            | 47.654.072          | -                     | -                      | -                     |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler) | 17.897.435    | 17.897.435                                                            | 17.897.435          | -                     | -                      | -                     |

##### 31 Aralık 2023:

| Sözleşme uyarınca vadeleri                        | DeFTER değeri | Sözleşme uyarınca<br>nakit çıkışlar<br>toplamı<br>(I)+(II)+(III)+(IV) | 3 aydan kısa<br>(I) | 3-12 ay arası<br>(II) | 1-5 yıl arası<br>(III) | 5 yıldan uzun<br>(IV) |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>       |               |                                                                       |                     |                       |                        |                       |
| Finansal borçlanmalar                             | 2.165.046.739 | 3.602.869.296                                                         | 142.889.522         | 211.368.030           | 1.338.134.056          | 1.910.477.688         |
| Ticari borçlar                                    | 57.268.537    | 57.268.537                                                            | 57.268.537          | -                     | -                      | -                     |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler) | 1.059.973.797 | 1.059.973.797                                                         | 33.059.275          | -                     | 1.026.914.522          | -                     |

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 30.3. Piyasa riski açıklamaları

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

| 31 Mart 2024            |                                                                                      | Orijinal para birimine göre tutarlar         |                   |                     |                  |          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|----------|
| Döviz pozisyonu tablosu |                                                                                      | TL karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD Doları        | Avro                | İngiliz Sterlini | Ruble    |
| 1                       | Ticari alacaklar                                                                     | 1.899.196                                    | -                 | 54.571              | -                | -        |
| 2a                      | Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)                             | 2.074.521.049                                | 59.615.044        | 4.304.994           | 45               | -        |
| 2b                      | Parasal olmayan finansal varlıklar                                                   | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 3                       | Diğer                                                                                | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 4                       | <b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>                                                       | <b>2.076.420.245</b>                         | <b>59.615.044</b> | <b>4.359.565</b>    | <b>45</b>        | -        |
| 5                       | Ticari alacaklar                                                                     | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 6a                      | Parasal finansal varlıklar                                                           | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 6b                      | Parasal olmayan finansal varlıklar                                                   | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 7                       | Diğer                                                                                | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 8                       | <b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>                                                       | <b>-</b>                                     | <b>-</b>          | <b>-</b>            | <b>-</b>         | <b>-</b> |
| 9                       | <b>Toplam varlıklar (4+8)</b>                                                        | <b>2.076.420.245</b>                         | <b>59.615.044</b> | <b>4.359.565</b>    | <b>45</b>        | <b>-</b> |
| 10                      | Ticari borçlar                                                                       | 12.058.989                                   | -                 | 345.877             | -                | -        |
| 11                      | Finansal yükümlülükler                                                               | 219.698.923                                  | 69.020            | 6.237.389           | -                | -        |
| 12a                     | Parasal olan diğer yükümlülükler                                                     | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 12b                     | Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                  | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 13                      | <b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>                                          | <b>231.757.912</b>                           | <b>69.020</b>     | <b>6.583.266</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b> |
| 14                      | Ticari borçlar                                                                       | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 15                      | Finansal yükümlülükler                                                               | 1.479.288.041                                | 608.115           | 41.864.890          | -                | -        |
| 16a                     | Parasal olan diğer yükümlülükler                                                     | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 16b                     | Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                  | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 17                      | <b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>                                          | <b>1.479.288.041</b>                         | <b>608.115</b>    | <b>41.864.890</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b> |
| 18                      | <b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>                                                  | <b>1.711.045.953</b>                         | <b>677.135</b>    | <b>48.448.156</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b> |
| 19                      | <b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>    | <b>-</b>                                     | <b>-</b>          | <b>-</b>            | <b>-</b>         | <b>-</b> |
| 19a                     | Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                 | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| -                       | Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                 | -                                            | -                 | -                   | -                | -        |
| 20                      | <b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>                    | <b>365.374.292</b>                           | <b>58.937.909</b> | <b>(44.088.591)</b> | <b>45</b>        | <b>-</b> |
|                         | <b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu</b> |                                              |                   |                     |                  |          |
| 21                      | <b>(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>                                               | <b>365.374.292</b>                           | <b>58.937.909</b> | <b>(44.088.591)</b> | <b>45</b>        | <b>-</b> |
| 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

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

|                         |                                                                                   | Orijinal para birimine göre tutarlar             |                   |                     |                  |       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|-------|
| 31 Aralık 2023          |                                                                                   | TL karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) (*) | ABD Doları        | Avro                | İngiliz Sterlini | Ruble |
| Döviz pozisyonu tablosu |                                                                                   |                                                  |                   |                     |                  |       |
| 1                       | Ticari alacaklar                                                                  | 59.585.780                                       | -                 | 1.589.772           | -                | -     |
| 2a                      | Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)                          | 1.067.594.054                                    | 31.413.700        | 94.090              | 45               | -     |
| 2b                      | Parasal olmayan finansal varlıklar                                                | -                                                | -                 | -                   | -                | -     |
| 3                       | Diğer                                                                             | 544.315                                          | -                 | 14.523              | -                | -     |
| 4                       | <b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>                                                    | <b>1.127.724.149</b>                             | <b>31.413.700</b> | <b>1.698.385</b>    | <b>45</b>        | -     |
| 5                       | Ticari alacaklar                                                                  | 45.887.136                                       | -                 | 1.224.287           | -                | -     |
| 6a                      | Parasal finansal varlıklar                                                        | -                                                | -                 | -                   | -                | -     |
| 6b                      | Parasal olmayan finansal varlıklar                                                | -                                                | -                 | -                   | -                | -     |
| 7                       | Diğer                                                                             | -                                                | -                 | -                   | -                | -     |
| 8                       | <b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>                                                    | <b>45.887.136</b>                                | -                 | <b>1.224.287</b>    | -                | -     |
| 9                       | <b>Toplam varlıklar (4+8)</b>                                                     | <b>1.173.611.285</b>                             | <b>31.413.700</b> | <b>2.922.672</b>    | <b>45</b>        | -     |
| 10                      | Ticari borçlar                                                                    | 481.264                                          | 466               | 12.396              | -                | -     |
| 11                      | Finansal yükümlülükler                                                            | 262.092.602                                      | 66.246            | 6.920.286           | -                | -     |
| 12a                     | Parasal olan diğer yükümlülükler                                                  | 950.113.490                                      | 26.886.511        | 1.005.456           | -                | -     |
| 12b                     | Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                               | -                                                | -                 | -                   | -                | -     |
| 13                      | <b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>                                       | <b>1.212.687.357</b>                             | <b>26.953.223</b> | <b>7.938.138</b>    | -                | -     |
| 14                      | Ticari borçlar                                                                    | -                                                | -                 | -                   | -                | -     |
| 15                      | Finansal yükümlülükler                                                            | 1.869.338.728                                    | 681.129           | 49.169.411          | -                | -     |
| 16a                     | Parasal olan diğer yükümlülükler                                                  | -                                                | -                 | -                   | -                | -     |
| 16b                     | Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                               | -                                                | -                 | -                   | -                | -     |
| 17                      | <b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>                                       | <b>1.869.338.728</b>                             | <b>681.129</b>    | <b>49.169.411</b>   | -                | -     |
| 18                      | <b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>                                               | <b>3.082.026.085</b>                             | <b>27.634.352</b> | <b>57.107.549</b>   | -                | -     |
| 19                      | <b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b> | -                                                | -                 | -                   | -                | -     |
| 19a                     | Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı              | -                                                | -                 | -                   | -                | -     |
| -                       | Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı              | -                                                | -                 | -                   | -                | -     |
| 20                      | <b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>                 | <b>(1.908.414.800)</b>                           | <b>3.779.348</b>  | <b>(54.184.877)</b> | <b>45</b>        | -     |
|                         | Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu                 |                                                  |                   |                     |                  |       |
| 21                      | <b>(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>                                            | <b>(1.908.959.115)</b>                           | <b>3.779.348</b>  | <b>(54.199.400)</b> | <b>45</b>        | -     |
| 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

##### 31 Mart 2024:

|                                              | Kar / (Zarar) ve Özkaynak          |                                     |
|----------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                              | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde     |                                    |                                     |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü          | 380.558.912                        | (380.558.912)                       |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)     | -                                  | -                                   |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>         | <b>380.558.912</b>                 | <b>(380.558.912)</b>                |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                | (307.484.414)                      | 307.484.414                         |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)           | -                                  | -                                   |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>               | <b>(307.484.414)</b>               | <b>307.484.414</b>                  |
| Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde |                                    |                                     |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü         | 366                                | (366)                               |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan        | -                                  | -                                   |
| <b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>              | <b>366</b>                         | <b>(366)</b>                        |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                        | <b>73.074.864</b>                  | <b>(73.074.864)</b>                 |

##### 31 Aralık 2023:

|                                              | Kar / (Zarar) ve Özkaynak          |                                     |
|----------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                              | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde     |                                    |                                     |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü          | 25.265.629                         | (25.265.629)                        |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)     | -                                  | -                                   |
| <b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>         | <b>25.265.629</b>                  | <b>(25.265.629)</b>                 |
| 4-Avro net varlık/yükümlülüğü                | (406.948.964)                      | 406.948.964                         |
| 5-Avro riskinden korunan kısım (-)           | -                                  | -                                   |
| <b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>               | <b>(406.948.964)</b>               | <b>406.948.964</b>                  |
| Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde |                                    |                                     |
| 7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü         | 388                                | (388)                               |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan        | -                                  | -                                   |
| <b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>              | <b>388</b>                         | <b>(388)</b>                        |
| <b>TOPLAM (3+6+9)</b>                        | <b>(381.682.947)</b>               | <b>381.682.947</b>                  |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

|                                         | 31 Mart 2024  | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |               |                |
| Finansal varlıklar                      | 53.644.478    | 2.175.544.373  |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |               |                |
| Finansal yükümlülükler                  | 1.675.274.753 | 2.104.876.545  |

##### Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

Şirket'in bireysel finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket'in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır.

| Euribor      | Artış/ (Azalış)  | Vergi öncesi kar / (zarar)<br>ve özkaynak etkisi |
|--------------|------------------|--------------------------------------------------|
| 31 Mart 2024 | (0,01%)<br>0,01% | (616.951)<br>616.951                             |

  

| Euribor        | Artış/ (Azalış)  | Vergi öncesi kar / (zarar)<br>ve özkaynak etkisi |
|----------------|------------------|--------------------------------------------------|
| 31 Aralık 2023 | (0,01%)<br>0,01% | 821.080<br>(821.080)                             |

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 31. FİNANSAL ARAÇLAR

##### 32.1. Gerçeğe uygun değer riski

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

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

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

##### Finansal varlıklar

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

##### Finansal yükümlülükler

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

#### 32. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket’in 2020-2024 yılları için geçerli olan 6.500.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerliliğinin 2024 yıl sonu itibarıyla sona erecek olması nedeniyle, kayıtlı sermaye tavanının artırılarak 2024-2028 yılları için 50.000.000.000 TL olarak belirlenmesi amacıyla Şirket’in esas sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. maddesinin tadiline karar verilmiş olup SPK ve Ticaret Bakanlığı onayları alınmıştır. Söz konusu onaylı madde tadili Şirket’in 17 Mayıs 2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında kabul edilerek 21 Mayıs 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket ve Şirket bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy’ün kredileri, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile imzalanan 84 ay vadeli ve iyileşen ticari koşullu kredi sözleşmesinin kapanış işlemlerinin tamamlanması sonucu 24 Mayıs 2024 tarihinde refinanse edilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal<br>tablo ana hesap kalemler |                                                                             | İlgili Düzenleme             | 31 Mart 2024          | 31 Aralık 2023        |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A                                                                 | Para ve sermaye piyasası araçları                                           | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 2.340.056.196         | 2.454.761.639         |
| B                                                                 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,<br>gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (a)       | 10.854.122.037        | 10.674.942.669        |
| C                                                                 | İştirakler                                                                  | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 3.413.407.758         | 4.197.929.555         |
|                                                                   | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                             | III-48.1. Md. 23 / (f)       | -                     | -                     |
|                                                                   | Diğer varlıklar                                                             |                              | 345.114.252           | 326.915.649           |
| D                                                                 | <b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                     | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>16.952.700.243</b> | <b>17.654.549.512</b> |
| E                                                                 | Finansal borçlar                                                            | III-48.1. Md. 31             | 1.675.274.753         | 2.104.876.545         |
| F                                                                 | Diğer finansal yükümlülükler                                                | III-48.1. Md. 31             | 52.399.123            | 60.170.194            |
| G                                                                 | Finansal kiralama borçları                                                  | III-48.1. Md. 31             | -                     | -                     |
| H                                                                 | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                 | III-48.1. Md. 23 / (f)       | -                     | 912.374.225           |
| I                                                                 | Özkaynaklar                                                                 | III-48.1. Md. 31             | 14.961.096.214        | 14.321.508.296        |
|                                                                   | Diğer kaynaklar                                                             |                              | 263.930.153           | 255.620.252           |
| D                                                                 | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                     | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>16.952.700.243</b> | <b>17.654.549.512</b> |

| Konsolide olmayan (bireysel)<br>diğer finansal bilgiler |                                                                                                                     | İlgili Düzenleme       | 31 Mart 2024  | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|----------------|
| A1                                                      | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık<br>gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                           | III-48.1. Md. 24 / (b) | -             | -              |
|                                                         | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel<br>cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli<br>mevduat/katılma hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 2.131.166.900 | 2.304.497.754  |
| A2                                                      | Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                   | III-48.1. Md. 24 / (d) | -             | -              |
| A3                                                      | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı<br>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                                                      | İşletmeci şirkete iştirak                                                                                           | III-48.1. Md. 28/1 (a) | -             | -              |
| C2                                                      | Gayrinakdi krediler                                                                                                 | III-48.1. Md. 31       | 289.058.972   | 1.391.348.259  |
| J                                                       | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa<br>ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                | III-48.1. Md. 22 / (e) | -             | -              |
| K                                                       | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası<br>araçları yatırımlarının toplamı                                      | III-48.1. Md. 22 / (I) | 2.039.266.688 | 2.280.070.979  |
| L                                                       |                                                                                                                     |                        |               |                |

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                     | İlgili Düzenleme           | Cari<br>Dönem | Önceki<br>Dönem | Asgari /<br>Azami<br>Oran |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|-----------------|---------------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | III-48.1. Md. 22 / (e)     | %0,00         | %0,00           | <%10                      |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | III-48.1. Md. 24 / (a).(b) | %64,03        | %60,47          | >%51                      |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)     | %33,94        | %37,68          | <%50                      |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md. 24 / (d)     | %20,13        | %23,78          | <%50                      |
| 5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                            | III-48.1. Md. 24 / (c)     | %0,00         | %0,00           | <%20                      |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | III-48.1. Md. 28 / 1(a)    | %0,00         | %0,00           | <%10                      |
| 7 Borçlanma Sınırı                                                                                                        | III-48.1. Md. 31           | %13,48        | %32,00          | <%500                     |
| 8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı (*)   | III-48.1. Md. 24 / (b)     | %12,57        | %13,05          | <%10                      |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)                                         | III-48.1. Md. 22 / (l)     | %12,03        | %12,91          | <%10                      |

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

(\*) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu sınırlamadaki aşım, Şirket’in Aralık 2023 tarihinde gerçekleşen bedelli sermaye artırımına ilişkin nakit girişlerinden kaynaklanmaktadır.