

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-68
NOT 1 ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-26
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	26
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	26-28
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	29
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	30-32
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	32
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	32-33
NOT 9 FİNANSAL YATIRIMLAR	33-34
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	34-35
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	36
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	37
NOT 13 STOKLAR	37
NOT 14 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	38
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	38
NOT 16 TAAHHÜTLER	38-41
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR.....	42
NOT 18 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	43
NOT 19 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	43
NOT 20 ÖZKAYNAKLAR	44-45
NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	46
NOT 22 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	46
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	47
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	47
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	48
NOT 26 FİNANSMAN GİDERLERİ	48
NOT 27 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	48-50
NOT 28 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	51
NOT 29 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLAR)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	51
NOT 30 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	52-54
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	55-64
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLAR.....	65
NOT 33 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	65
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	66-67

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		5.098.000.533	5.999.466.520
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.094.668.898	1.956.278.629
Ticari alacaklar		333.793.347	1.189.268.378
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4,7	46.967.452	1.005.072.878
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	286.825.895	184.195.500
Diğer alacaklar		728.156.244	242.698.940
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4,8	728.021.680	242.522.340
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	134.564	176.600
Stoklar	13	2.881.652.994	2.571.321.656
Peşin ödenmiş giderler		35.200.533	34.405.517
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	18	35.200.533	34.405.517
Diğer dönen varlıklar	19	24.528.517	5.493.400
DURAN VARLIKLAR		27.294.593.658	22.596.231.764
Uzun vadeli finansal yatırımlar		5.437.303.604	5.839.213.589
- Bağlı ortaklıklar ve iştirakler	9	5.437.303.604	5.839.213.589
Diğer alacaklar		2.609.620	458.712.717
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4,8	-	456.366.099
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	2.609.620	2.346.618
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	21.674.664.120	15.982.570.920
Maddi duran varlıklar	11	598.687	1.007.478
Maddi olmayan duran varlıklar	12	389.861	391.307
Peşin ödenmiş giderler		179.027.766	314.335.753
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4,18	115.557.584	304.166.832
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	18	63.470.182	10.168.921
TOPLAM VARLIKLAR		32.392.594.191	28.595.698.284

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.341.656.145	1.310.534.261
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		562.581.794	521.054.137
- Banka kredileri	6	491.374.770	512.336.364
- Kiralama işlemlerinden borçlar	6	71.207.024	8.717.773
Ticari borçlar		224.183.082	350.011.787
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4,7	197.536.038	334.063.923
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	26.647.044	15.947.864
Diğer borçlar		47.834.754	30.390.343
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	47.834.754	30.390.343
Ertelenmiş gelirler	18	504.043.024	406.160.546
Kısa vadeli karşılıklar		3.013.491	2.917.448
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	3.013.491	2.917.448
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.019.104.842	3.249.131.515
Uzun vadeli borçlanmalar		1.688.578.181	1.836.735.574
- Banka kredileri	6	1.634.638.935	1.778.731.305
- Kiralama işlemlerinden borçlar	6	53.939.246	58.004.269
Uzun vadeli karşılıklar		2.393.449	1.805.412
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	2.393.449	1.805.412
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	27	2.328.133.212	1.410.590.529
ÖZKAYNAKLAR		27.031.833.204	24.036.032.508
Ödenmiş sermaye	20	3.900.000.000	3.900.000.000
Sermaye düzeltme farkları	20	10.971.069.753	10.971.069.753
Geri alınmış paylar (-)	20	(77.037.210)	-
Paylara ilişkin primler	20	2.192.706.219	2.192.706.219
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		77.067.493	30.283
- Yasal yedekler	20	30.283	30.283
- Geri alınan paylara ilişkin yedekler	20	77.037.210	-
Geçmiş yıllar karları		9.512.434.156	5.447.881.992
Net dönem karı		455.592.793	1.524.344.261
TOPLAM KAYNAKLAR		32.392.594.191	28.595.698.284

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 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 yansıtabak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
	Dipnot referansı	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	21	715.884.936	283.003.820	685.350.937	295.042.743
Satışların maliyeti (-)	21	(40.051.153)	(23.866.778)	(22.923.452)	(7.413.145)
BRÜT KAR		675.833.783	259.137.042	662.427.485	287.629.598
Genel yönetim giderleri (-)	22	(55.821.725)	(15.138.195)	(46.073.319)	(13.063.314)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	325.181	8.783	122.904.407	5.473.220
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(16.703.638)	(3.304.954)	(1.004.393)	(866.090)
ESAS FAALİYET KARI		603.633.601	240.702.676	738.254.180	279.173.414
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	14.980.115	4.445.695	695.261.091	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	-	-	(6.364.323)	(55.370)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI		618.613.716	245.148.371	1.427.150.948	279.118.044
Finansman gelirleri	25	403.828.323	80.706.784	644.048.040	87.781.503
Finansman giderleri (-)	26	(580.581.876)	(104.049.505)	(337.516.264)	(204.354.033)
Parasal (kayıp)/kazanç	29	(63.292.593)	26.126.745	(145.048.399)	(65.347.418)
VERGİ ÖNCESİ KAR		378.567.570	247.932.395	1.588.634.325	97.198.096
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		77.025.223	(122.022.964)	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	27	77.025.223	(122.022.964)	-	-
DÖNEM KARI		455.592.793	125.909.431	1.588.634.325	97.198.096
Pay başına kazanç (Tam TL)	28	0,12	0,03	0,41	0,02
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	28	0,12	0,03	0,41	0,02

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	3.890.703.214	10.964.588.307	-	2.183.968.811	30.283	3.797.052.366	1.703.664.201	22.540.007.182
Transferler	-	-	-	-	-	1.703.664.201	(1.703.664.201)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.588.634.325	1.588.634.325
Sermaye artırım (Not 20)	9.296.786	6.481.446	-	8.737.408	-	-	-	24.515.640
30 Eylül 2024 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	10.971.069.753	-	2.192.706.219	30.283	5.500.716.567	1.588.634.325	24.153.157.147
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	10.971.069.753	-	2.192.706.219	30.283	5.447.881.992	1.524.344.261	24.036.032.508
Transferler	-	-	-	-	-	1.524.344.261	(1.524.344.261)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	455.592.793	455.592.793
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış (Not 20)	-	-	(77.037.210)	-	77.037.210	(77.037.210)	-	(77.037.210)
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	-	-	-	-	2.617.245.113	-	2.617.245.113
30 Eylül 2025 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	10.971.069.753	(77.037.210)	2.192.706.219	77.067.493	9.512.434.156	455.592.793	27.031.833.204

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		455.592.793	1.588.634.325
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	21, 22	522.433	653.092
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	17	1.811.264	1.902.364
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(122.875.867)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	23	-	(122.875.867)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25, 26	(227.432.359)	(410.359.575)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		122.622.939	(128.924.423)
Bağlı ortaklıkların veya müşterek faaliyetlerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	24	-	(682.253.140)
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		315.279.895	307.207.831
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	27	(77.025.223)	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24	(14.980.115)	(6.643.628)
		576.391.627	547.340.979
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		722.871.420	(58.663.693)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(1.197.891.091)	(611.427.410)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	13	(310.331.338)	(684.721.123)
Ticari borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(61.922.115)	189.141.251
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		128.107.693	(1.046.904.605)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		155.863.800	(1.083.493.758)
Faaliyetlerden elde edilen/(kullanılan) nakit akışları		13.089.996	(2.748.728.359)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	-	(641.122)
Faaliyetlerde elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları		13.089.996	(2.749.369.481)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11,12	(112.196)	(406.572)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(105.239.807)	(21.010.206)
İştiraklerin veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri	9	-	3.617.478.681
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	9	(311.238.904)	(1.700.500.359)
Diğer nakit girişleri	24	14.980.115	6.643.628
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları		(401.610.792)	1.902.205.172
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	20	(77.037.210)	-
Sermaye avanslarından nakit girişleri	20	-	24.515.640
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	-	2.733.318.538
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(258.059.616)	(2.667.450.766)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(65.380.919)	(27.925.439)
Alınan faiz		72.889.504	137.107.997
Ödenen faiz	6	(125.933.409)	(301.154.074)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(453.521.650)	(101.588.104)
Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(842.042.446)	(948.752.413)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		310.845.412	360.910.504
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(531.197.034)	(587.841.909)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	1.956.380.480	3.863.831.276
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(330.464.819)	(1.019.858.367)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	1.094.718.627	2.256.131.000

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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 YaroslavInvest Limited Şirketi ("YaroslavInvest"), Samstroykom Limited Şirketi ("Samstroykom") ve KaliningradInvest Limited Şirketi ("KaliningradInvest")'in %97,8 oranında, Rusya'daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom Limited Şirketi ("Volgastroykom")'nin %96,17 oranında, Moskova'da bir adet otel yatırımının yer aldığı Severnyi Avtovozkal Limited Şirketi ("Severnyi")'nin %100 oranında sahibi iken, bu bağlı ortaklıkların hisseleri yeni kurulan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi ("Akfen Kuzey")'ne geçmiştir. 28 Ağustos 2023 tarihinde tescil olan ve %100 sahibi olunan Akfen Güney ve Akfen Kuzey şirketlerinin ana faaliyet konuları, gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen Güney ve Akfen Karaköy'ün Akfen Karaköy bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi 29 Kasım 2024 tarihli tescil ile tamamlanmış olup söz konusu birleşme sonucu Şirket'in Akfen Karaköy'deki doğrudan sahiplik oranı %100 olmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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. Akfen Karaköy'ün sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden devralınarak tasfiyesiz infisahı suretiyle Akfen GYO bünyesinde birleşmesi için 6 Aralık 2024 tarihinde SPK'ya başvurulmuş olup, söz konusu birleşme talebi SPK Karar Organı'nın 20 Mart 2025 tarihli toplantısında olumlu karşılanmış ve Şirket'in Akfen Karaköy'ü kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devraltmak suretiyle birleşme işlemi, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 28 Mart 2025 tarihinde tescil 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 Cevli 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

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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 İnşaat")'nin %51 hissesini bedelle satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Fıratcan Turizm ile TCDD arasında 05 Temmuz 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 (Terminal Kadıköy) taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmiş ve Terminal Kadıköy projesi 1 Mayıs 2025 tarihi itibarıyla faaliyete geçmiştir. 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan İnşaat, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

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

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

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

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent - İstanbul adresinde kayıtlıdır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun çalışan sayısı 13 (31 Aralık 2024: 10)'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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını da hazırlamaktadır. Dolayısıyla ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren döneme ait finansal performansı ve nakit akımları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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.

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

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

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası’nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29’a göre düzeltilir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanır.

Finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan 30 Eylül 2025, 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli hesap dönemlerine ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme kat sayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	222%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430	291%
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294	343%

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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 30 Eylül 2025 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.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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.

İlişikteki finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 30 Ekim 2025 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.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki ve iştirakindeki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)		
Şirket	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bağlı Ortaklıklar		
Severnyi	100,00	100,00
Gökliman	100,00	100,00
Fıratcan İnşaat	100,00	100,00
Akfen Kuzey	100,00	100,00
Akfen Bafra	100,00	100,00
Yaroslavl Invest, KalingradInvest, Samstroykom	97,80	97,80
Volgastroykom	96,17	96,17
Akfen Karaköy (*)	-	100,00

(*) 28 Mart 2025 tarihinde Akfen GYO ile birleşmiştir.

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

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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 değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin 30 Eylül 2025 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerleri ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler 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

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2025 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- TFRS 18: Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- TFRS 17: Sigorta Sözleşmeleri
- Sigorta Sözleşmeleri TFRS 17 (Değişiklikler): Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler
- TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler
- TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler
- TFRS 19: Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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 kirala 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

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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 kiralama 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 kiralama 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.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.4 Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	2-10 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl
Taşıtlar	3-5 yıl

Sonraki maliyetler

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

2.3.5 Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.3.6 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.7 Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.7 Finansal araçlar (Devamı)

Değer Düşüklüğü

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

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

2.3.8 Finansal Yükümlülükler

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

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

Kur Değişim Etkileri

İşlemler ve bakiyeler

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

Sunum para birimine çevrim

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

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla TL ve ABD Doları/TL kurları aşağıdaki gibidir:

	Avro/TL		ABD Doları/TL	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
30 Eylül 2025	48,7512	48,8390	41,5068	41,5816
31 Aralık 2024	36,7362	36,8024	35,2803	35,3438

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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.

2.3.9 Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.3.10 Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile 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 değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

2.3.11 Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağılı 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).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.3.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.3.14 Kiralama işlemleri

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.14 Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

–Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dâhil);

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

–Kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar;

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.14 Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak (Devamı)

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

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

Kısa süreli kiralamarlar ve düşük değerli kiralamarlar

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

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

2.3.15 İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Söz konusu kişinin,

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

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

2.3.16 Vergilendirme

Akfen GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2024: %30, 30 Eylül 2024: Kurumlar vergisinden muaftır).

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3.17 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

2.3.18 Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.4 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Şirket birleşmeleri

Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun 6 Aralık 2024 tarihli toplantısında, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ("Tebliğ") çerçevesinde, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'ün sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden devralınarak tasfiyesiz infisalı suretiyle, Akfen GYO'nun Akfen Karaköy ile birleşmesine karar verilmiştir. Söz konusu birleşme talebi, SPK Karar Organı'nın 20 Mart 2025 tarih ve 17/569 sayılı toplantısında olumlu karşılanmış olup, Şirket'in Akfen Karaköy'ü kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşme işlemi, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 28 Mart 2025 tarihinde tescil edilmiştir.

Akfen Karaköy'ün birleşme tarihi itibarıyla finansal durum tabloları aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	31 Mart 2025	Eliminasyon	Net Birleşme Etkisi
Dönen varlıklar	107.835.173	-	107.835.173
Nakit ve nakit benzerleri	882.887	-	882.887
Ticari alacaklar	51.921.538	-	51.921.538
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	51.921.538	-	51.921.538
Peşin ödenmiş giderler	26.208.160	-	26.208.160
Diğer dönen varlıklar	28.822.588	-	28.822.588
Duran varlıklar	5.662.107.293	-	5.662.107.293
Diğer alacaklar	72.481	-	72.481
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	72.481	-	72.481
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ⁽¹⁾	5.517.751.481	-	5.517.751.481
Arsa kullanım hakları	71.002.802	-	71.002.802
Peşin ödenmiş giderler	73.280.529	-	73.280.529
Toplam varlıklar	5.769.942.466	-	5.769.942.466
Kaynaklar	Akfen Karaköy	Eliminasyon	Net Birleşme Etkisi
Kısa vadeli yükümlülükler	49.827.658	-	49.827.658
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları ⁽²⁾	39.079.667	-	39.079.667
Ticari borçlar	1.877.382	-	1.877.382
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	1.877.382	-	1.877.382
Diğer borçlar	8.870.609	-	8.870.609
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i> ⁽³⁾	5.315.059	-	5.315.059
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	3.555.550	-	3.555.550
Uzun vadeli yükümlülükler	2.223.959.488	165.761.318	2.389.720.806
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları ⁽²⁾	19.154.130	-	19.154.130
Diğer borçlar	1.375.998.770	-	1.375.998.770
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i> ⁽³⁾	1.375.998.770	-	1.375.998.770
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü ⁽⁴⁾	828.806.588	165.761.318	994.567.906
Özkaynaklar	3.496.155.320	(165.761.318)	3.330.394.002
Ödenmiş sermaye	358.000.000	(358.000.000)	-
Sermaye düzeltme farkları	1.267.780.832	(1.267.780.832)	-
Birikmiş karlar	1.870.374.488	1.460.019.514	3.330.394.002
Toplam kaynaklar	5.769.942.466	-	5.769.942.466

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Şirket birleşmeleri (Devamı)

(1) Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy otel ve Fabrika binasına ait sırasıyla 5.359.403.197 TL ve 158.348.284 TL tutarlarındaki gerçeğe uygun değerlerden oluşmakta olup bu tutarlar, 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporlarının 30 Eylül 2025 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir.

(2) TFRS 16 standardı gereği muhasebeleşen faaliyet kiralama borçlanmalarını içermektedir.

(3) Akfen GYO'ya olan borçlardan oluşmakta olup birleşme sonrasında, Akfen GYO'nun birleşme öncesi finansal tablolarında yer alan alacaklar ile elimine edilmiştir.

(4) Akfen Karaköy'da ertelenmiş vergi hesaplaması birleşme tarihine kadar Akfen Karaköy'ün tabi olduğu kurumlar vergisi oranı olan %25 üzerinden yapılmış olup birleşme sonucu, Akfen Karaköy'den devralınan ertelenmiş vergi yükümlülükleri Akfen GYO'ya ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30 oranı üzerinden tekrar hesaplanmıştır. Toplam 994.567.906 TL tutarında ertelenmiş vergi yükümlülüğü Akfen GYO finansal tablolarına devrolmuştur.

İlgili şirketin birleşme tarihi itibarıyla özkaynaklara birleşme etkisi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025
Birleşen şirketin birleşme tarihindeki toplam özkaynak tutarı (A)	3.496.155.320
Birleşme düzeltmeleri (B)	(165.761.318)
Kayıtlardan çıkartılan toplam iştirak maliyeti (C) (Not 9)	(713.148.889)
Toplam birleşme etkisi (A+B+C)	2.617.245.113

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024 ve 30 Eylül 2024 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:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akfen Turizm Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (“Akfen Turizm”) (*)	46.967.452	74.912.343
Akfen Karaköy (**)	-	919.137.456
Akfen Bafra (***)	-	11.023.079
	46.967.452	1.005.072.878

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

(**) Şirket'in bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait tüm hisselerini 14 Kasım 2024 tarihinde Akfen Güney'e devretmesinden ve de Akfen Karaköy ile Akfen Güney'in Akfen Karaköy bünyesinde 29 Kasım 2024 tarihinde birleşmesinden kaynaklı oluşan alacaklardır (Not 9).

(***) Akfen Bafra adına yapılan harcamalara ilişkin ticari alacaklardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Fıratcan İnşaat (*)	728.021.680	240.133.773
Akfen Karaköy (**)	-	2.388.567
	728.021.680	242.522.340

(*) Söz konusu şirket, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olup, ilgili kısa vadeli fonlamalardan oluşan bakiyeye, piyasa koşullarında faiz oranı işletilmektedir (30 Eylül 2025: %52-%58, 31 Aralık 2024: %56-%65).

(**) Söz konusu şirket, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olup ilgili bakiye, Şirket'in 23 Mayıs 2024 yılında gerçekleştirdiği kredi refinansmanı sonucu oluşmuş ve ilgili bakiyeye piyasa koşullarında faiz oranı işletilmektedir (30 Eylül 2025: Yoktur, 31 Aralık 2024: %58-%64).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.1. İlişkili taraf bakiyeleri (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akfen İnşaat (*)	196.961.038	309.851.032
Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş. ("Isparta Şehir Hastanesi")	575.000	-
Akfen Holding (**)	-	24.212.891
	197.536.038	334.063.923

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi Şirket'in Yalıkavak projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

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

İlişkili taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderler:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akfen Bafra (*)	110.944.417	219.449.015
Gökliman (*)	4.613.167	-
Akfen Kuzey (*)	-	84.717.817
	115.557.584	304.166.832

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in gönderdiği sermaye avanslarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akfen Karaköy (*)	-	456.366.099
	-	456.366.099

(*) Söz konusu şirket, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olup ilgili bakiye, Şirket'in 23 Mayıs 2024 yılında gerçekleştirdiği kredi refinansmanı sonucu oluşmuş ve ilgili bakiyeye piyasa koşullarında faiz oranı işletilmektedir (30 Eylül 2025: Yoktur, 31 Aralık 2024: %58-%64).

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

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Kira giderleri

	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	4.748.336	1.488.294	3.795.091	1.267.786
Akfen GGSPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	2.188.460	800.816	1.427.994	437.166
	6.936.796	2.289.110	5.223.085	1.704.952

b) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Akfen Karaköy (*)	153.409.376	-	117.072.076	117.072.076
Fıratcan İnşaat	182.000.596	73.022.512	81.435.791	-
Akfen Bafra	3.377	-	-	-
Akfen Kuzey	2.281	-	1.266.722	-
Gökliman	-	-	19.379.007	7.286.469
Akfen Güney	-	-	46.730	-
Akfen Holding	-	-	191.796	191.795
	335.415.630	73.022.512	219.392.122	124.550.340

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

c) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Akfen Karaköy	-	-	8.619.517	(198.331)
Akfen GT	-	-	618.084	(14.222)
	-	-	9.237.601	(212.553)

d) Devam eden inşaat hakedişleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Akfen İnşaat (*)	304.110.114	-	378.055.739	-
	304.110.114	-	378.055.739	-

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

e) Otel Gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	57.282.527	19.472.795	63.113.143	50.982.645
	57.282.527	19.472.795	63.113.143	50.982.645

f) Diğer Giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Akfen Holding (*)	4.659.576	-	-	-
	4.659.576	-	-	-

(*) Gider yansıtılmalarından oluşmaktadır.

g) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	22.052.947	5.151.293	17.479.789	5.669.070
	22.052.947	5.151.293	17.479.789	5.669.070

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	98.434	90.903
Bankalar	920.493.476	57.576.527
- Vadeli mevduat	893.194.298	627.869
- Vadesiz mevduat	27.299.178	56.948.658
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	174.126.717	1.898.713.050
Değer düşüklüğü	(49.729)	(101.851)
Nakit ve nakit benzerleri	1.094.668.898	1.956.278.629
Değer düşüklüğü	49.729	101.853
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	1.094.718.627	1.956.380.480

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket’in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından ve repo varlıklardan oluşmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 102.334.043 TL’si Avro varlıklarından, kalan tutar ise Türk Lirası varlıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 1.820.183.268 TL’si Avro varlıklarından oluşmaktadır). Söz konusu varlıklara ilişkin olarak 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla nette 14.980.115 TL tutarında yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler) altında finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları olarak ile ilgili düzeltmeler muhasebeleştirilmiştir (Not 24) (30 Eylül 2024: 6.643.628 TL).

Vadesiz mevduat

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Avro	25.512.121	40.293.967
TL	1.685.042	1.412.605
ABD Doları	102.015	15.242.086
Toplam vadesiz mevduat	27.299.178	56.948.658

Vadeli mevduat

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2025
Avro	Ekim 2025	%0,01	890.668.562
TL	Ekim 2025	%33	2.525.736
Toplam			893.194.298

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

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2024
TL	Ocak 2025	%42	627.869
Toplam			627.869

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli finansal borçlar	562.581.794	521.054.137
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	491.374.770	512.336.364
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	71.207.024	8.717.773
Uzun vadeli finansal borçlar	1.688.578.181	1.836.735.574
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	1.634.638.935	1.778.731.305
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	53.939.246	58.004.269
Toplam finansal borçlar	2.251.159.975	2.357.789.711

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket’in banka kredilerinin defter ve nominal değerlerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025:

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,80 + Euribor ^(*)	43.531.065	491.374.770	1.634.638.935	2.126.013.705
			491.374.770	1.634.638.935	2.126.013.705

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,80 + Euribor ^(*)	43.672.191	370.940.197	1.761.965.936	2.132.906.133
			370.940.197	1.761.965.936	2.132.906.133

31 Aralık 2024:

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,80 + Euribor ^(*)	49.632.000	512.336.364	1.778.731.305	2.291.067.669
			512.336.364	1.778.731.305	2.291.067.669

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,80 + Euribor ^(*)	49.368.564	350.601.097	1.928.306.039	2.278.907.136
			350.601.097	1.928.306.039	2.278.907.136

^(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %2,158’dir (31 Aralık 2024: %3,685).

⁽¹⁾ Akfen GYO ve Akfen Karaköy’e ait kredilerin tamamı 23 Mayıs 2024 tarihinde refinanse edilmiş olup söz konusu kredilerin refinansmanı Akfen GYO tarafından gerçekleştirilmiştir. Yeni kullanılan kredinin faiz oranı %6,8+ Euribor (3 aylık) olup kredinin vadesi 25 Nisan 2031 tarihidir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredilerinin defter değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa	491.374.770	512.336.364
1 - 2 yıl	433.438.549	443.471.961
2 - 3 yıl	381.338.410	382.417.111
3 - 4 yıl	334.055.260	328.490.757
4 - 5 yıl	291.702.129	344.771.846
5 yıl ve üzeri	194.104.587	279.579.630
Toplam finansal borçlar	2.126.013.705	2.291.067.669

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa	370.940.197	350.601.097
1 - 2 yıl	370.940.197	350.601.097
2 - 3 yıl	370.940.197	350.601.097
3 - 4 yıl	370.940.197	350.601.097
4 - 5 yıl	370.940.197	438.251.373
5 yıl ve üzeri	278.205.148	438.251.375
Toplam finansal borçlar	2.132.906.133	2.278.907.136

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 1 Ocak – 30 Eylül 2025 ve 2024 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	2.291.067.669	3.312.774.847
Alınan kredi	-	2.733.318.538
Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları	(258.059.616)	(2.667.450.766)
Ödenen faiz	(125.933.409)	(301.154.074)
Tahakkuk	107.731.478	319.200.791
Kur farkı	625.802.645	398.215.247
Parasal kazanç	(514.595.062)	(888.101.685)
Kredi yapılandırmasına ilişkin düzeltmeler (*)	-	(277.417.693)
30 Eylül	2.126.013.705	2.629.385.205

(*) 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO'ya ait kredilerin, 277.417.693 TL tutarındaki itfa edilmiş maliyet düzeltmelerinin iptal edilmesinden kaynaklanan gelirleri içermektedir.

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:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa	73.015.794	11.419.423
1 - 5 yıl	484.311.209	92.320.639
5 yıl ve üzeri	2.019.739.392	452.924.295
Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri	(2.451.920.125)	(489.942.315)
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	125.146.270	66.722.042

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kiralama yükümlülüklerin 30 Eylül 2025 ve 2024 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	66.722.043	94.699.286
Faiz gideri	54.680.339	10.581.537
Kur farkı gideri	11.752.675	13.241.770
Ödemeler	(65.380.919)	(27.925.439)
Düzenlemeler	21.888.409	5.711.435
Parasal kazanç	(22.750.074)	(25.169.762)
Birleşme etkisi (Not 2.6)	58.233.797	-
30 Eylül	125.146.270	71.138.827

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	46.967.452	1.005.072.878
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ⁽¹⁾	286.825.895	184.195.500
	333.793.347	1.189.268.378

⁽¹⁾ 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların çoğunluğu otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşup ticari alacakların ortalama vadesi yaklaşık 45 gündür.

b) Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	197.536.038	334.063.923
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	26.647.044	15.947.864
	224.183.082	350.011.787

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	728.021.680	242.522.340
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	134.564	176.600
	728.156.244	242.698.940

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	-	456.366.099
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.609.620	2.346.618
- Verilen depozito ve teminatlar	2.609.620	2.346.618
	2.609.620	458.712.717

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	47.834.754	30.390.343
- Ödenecek vergi ve fonlar	44.740.740	29.434.249
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	510.298	956.094
- Diğer	2.583.716	-
	47.834.754	30.390.343

9. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının/iştiraklerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik Oranı (%)	30 Eylül 2025	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2024
Fıratcan İnşaat	100,00	2.197.456.195	100,00	2.197.456.195
Akfen Kuzey	100,00	1.520.455.043	100,00	1.435.443.984
Gökliman	100,00	1.493.031.927	100,00	1.493.031.927
Akfen Bafra	100,00	226.360.439	100,00	132.594
Akfen Karaköy ⁽¹⁾	-	-	100,00	713.148.889
Toplam		5.437.303.604		5.839.213.589

⁽¹⁾ 28 Mart 2025 tarihinde Akfen GYO ile birleşmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar/iştirakler hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Akfen GT ^{(1) (2)}	Akfen Kuzey ⁽²⁾	Akfen Güney ⁽²⁾	Akfen Karaköy ⁽³⁾	Fırat Can İnşaat ⁽²⁾	Gökliman	Akfen Bafra	Toplam
1 Ocak 2024	2.798.371.832	210.521.387	393.609.581	383.557.559	1.397.411.802	1.423.336.382	132.594	6.606.941.137
Girişler	136.853.709	1.041.834.402	502.627.501	-	19.184.747	-	-	1.700.500.359
Çıkışlar	(2.935.225.541)	-	-	-	-	-	-	(2.935.225.541)
30 Eylül 2024	-	1.252.355.789	896.237.082	383.557.559	1.416.596.549	1.423.336.382	132.594	5.372.215.955
1 Ocak 2025	-	1.435.443.984	-	713.148.889	2.197.456.195	1.493.031.927	132.594	5.839.213.589
Girişler	-	85.011.059	-	-	-	-	226.227.845	311.238.904
Birleşme etkisi (Not 2.6)	-	-	-	(713.148.889)	-	-	-	(713.148.889)
30 Eylül 2025	-	1.520.455.043	-	-	2.197.456.195	1.493.031.927	226.360.439	5.437.303.604

⁽¹⁾ 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla çıkışlar, Şirket’in bağlı ortaklığı olan Akfen GT’ye ait tüm hisselerini 17 Ocak 2024 tarihinde devretmesinden dolayı oluşmuştur. 3.617.478.681 TL satış bedeli ve 2.935.225.541 TL Akfen GT iştirak değeri arasındaki fark olan 682.253.140 TL yatırım faaliyetlerinden gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir (Not 24).

⁽²⁾ 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihi itibarıyla girişler nakit sermaye artırımlarından oluşmaktadır.

⁽³⁾ 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili birleşme etkisi, Akfen Karaköy’ün 28 Mart 2025 tarihinde Akfen GYO ile birleşmesinden dolayı oluşmuştur.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	21.522.714.260	15.899.722.972
Arsa kullanım hakları	133.706.126	64.604.214
Arsalar	18.243.734	18.243.734
Toplam	21.674.664.120	15.982.570.920

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsalar

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin (arsa kullanım hakları hariç) hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	15.917.966.706	15.117.676.547
Girişler	105.239.807	21.010.206
Birleşme etkisi (Not 2.6)	5.517.751.481	-
Değer artışı	-	125.192.469
30 Eylül	21.540.957.994	15.263.879.222

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporlarının 30 Eylül 2025 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Ekspertiz rapor tarihi	30 Eylül 2025	Ekspertiz rapor tarihi	31 Aralık 2024
		Gerçeğe uygun değeri		Gerçeğe uygun değeri
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy ^{(1) (*)}	31 Aralık 2024	5.384.614.893	-	-
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	3.758.493.262	31 Aralık 2024	3.757.895.537
Bodrum Loft ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	2.266.366.413	31 Aralık 2024	2.196.284.625
Novotel Trabzon ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	1.628.254.944	31 Aralık 2024	1.628.170.122
Ibis Otel Tuzla ⁽²⁾	31 Aralık 2024	1.516.479.442	31 Aralık 2024	1.511.360.056
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	932.387.113	31 Aralık 2024	932.387.113
Ibis Otel Adana ⁽²⁾	31 Aralık 2024	900.364.939	31 Aralık 2024	900.364.939
Isparta Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	885.218.863	31 Aralık 2024	883.036.841
Ibis Otel Alsancak İzmir ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	878.941.565	31 Aralık 2024	878.941.565
Ibis Otel ve Novotel Kayseri ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	715.682.466	31 Aralık 2024	714.672.706
Ibis Otel Esenyurt ⁽²⁾	31 Aralık 2024	666.749.823	31 Aralık 2024	666.749.823
Ibis Otel Ankara Airport ⁽²⁾	31 Aralık 2024	656.381.813	31 Aralık 2024	656.381.813
Kütahya Yurt ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	649.373.405	31 Aralık 2024	648.420.797
Ibis Otel Bursa ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	463.314.320	31 Aralık 2024	463.314.320
Fabrika Binası ⁽²⁾	31 Aralık 2024	158.348.284	-	-
Ibis Otel Eskişehir ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	61.742.715	31 Aralık 2024	61.742.715
Bodrum (Eskiçeşme) Arsası ⁽²⁾	31 Aralık 2024	18.243.734	31 Aralık 2024	18.243.734
Toplam		21.540.957.994		15.917.966.706

⁽¹⁾ Şirket’in kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

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

^(*) İlgili gayrimenkul Akfen Karaköy’ün 28 Mart 2025 tarihinde Akfen GYO ile birleşmesi neticesinde Şirket portföyüne girmiştir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 19.301.003.451 TL’dir (31 Aralık 2024: 16.178.378.173 TL).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 3.662.925.000 TL’dir (31 Aralık 2024: 3.462.082.397 TL).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2024 tarihli işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerleme raporunda kullanılan Avro olarak değerlendirilen varlıklar için iskonto oranları %8-%10 aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise iskonto oranı %23 olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 30’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 olduğu şekilde muhasebeleştirilir. Şirket’in kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmektedir.

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	64.604.213	86.236.657
Birleşme etkisi (Not 2.6)	71.002.802	-
Düzenlemeler	(1.900.889)	(17.667.891)
Değer azalışı, net	-	(2.316.602)
30 Eylül	133.706.126	66.252.164

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	72.933	34.003.418	6.037.064	40.113.415
Alımlar	-	-	353.398	353.398
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	72.933	34.003.418	6.390.462	40.466.813
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2025	72.933	34.003.418	6.390.462	40.466.813
Alımlar	-	-	112.196	112.196
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2025	72.933	34.003.418	6.502.658	40.579.009
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(72.933)	(33.945.621)	(4.662.241)	(38.680.795)
Dönem gideri	-	(32.357)	(553.705)	(586.062)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	(72.933)	(33.977.978)	(5.215.946)	(39.266.857)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2025	(72.933)	(33.977.978)	(5.408.424)	(39.459.335)
Dönem gideri	-	(25.440)	(495.547)	(520.987)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2025	(72.933)	(34.003.418)	(5.903.971)	(39.980.322)
Net defter değeri				
1 Ocak 2024	-	57.797	1.374.823	1.432.620
30 Eylül 2024	-	25.440	1.174.516	1.199.956
1 Ocak 2025	-	25.440	982.038	1.007.478
30 Eylül 2025	-	-	598.687	598.687

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 520.987 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman gideri genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2024: 586.062 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderinin 32.357 TL tutarındaki kısmı satışların maliyetinde, 553.705 TL tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	1.077.507
Alımlar	53.174
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	1.130.681
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2025	1.130.681
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2025	1.130.681
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(671.862)
Dönem gideri	(67.030)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	(738.892)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2025	(739.374)
Dönem gideri	(1.446)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2025	(740.820)
Net defter değeri	
1 Ocak 2024	405.645
30 Eylül 2024	391.789
1 Ocak 2025	391.307
30 Eylül 2025	389.861

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

13. STOKLAR

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihinde sona eren dönemler itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	2.571.321.656	1.596.920.857
Girişler	310.331.338	684.721.123
30 Eylül	2.881.652.994	2.281.641.980

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. 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla stoklar, Şirket'in Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

14. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla taraf olduğı davaların toplam sayısı 5 (31 Aralık 2024: 2) olup, Şirket aleyhine sonuçlanması beklenen önemli bir dava yoktur. Aynı mahiyetteki davalar toplu olarak değerlendirilmiş ve tek dava olarak raporlanmıştır.

16. TAAHHÜTLER

16.1. Şirket tarafından verilen TRİ'ler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A.Kendi Tüzel Kişiliğı Adına Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.708.573.249	3.513.310.974
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	340.700.343	318.403.000
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütölmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğı TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	4.049.273.592	3.831.713.974

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliğı adına vermiş olduğı TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 75.000.000 Avro ve 770.424 ABD Doları'dır (31 Aralık 2024: 75.000.000 Avro ve 770.424 ABD Doları). 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğı TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 6.975.989 Avro'dur (31 Aralık 2024: 6.897.648 Avro).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğı TRİ'ler, sadece %100 bağılı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğı TRİ'ler Severnyı şirketinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten oluşmaktadır. Şirket'in vermiş olduğı TRİ'ler, Şirket'in proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. TAAHHÜTLER (Devamı)

16.2. Kiracı olarak Şirket

Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar

30 Eylül 2025 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.
- 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 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 m²’lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m² kapalı alanı olan öğrenci yurdu, sosyal yaşam merkezi ile otopark yapılmak üzere Isparta Şehir Hastanesi ile 25 Aralık 2020 tarihinde bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama süresi 1 Temmuz 2042 tarihine kadardır.
- 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 m² lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m² kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m² Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22 Temmuz 2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16 Aralık 2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıl olup, kira tutarı, Dumlupınar Üniversitesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1’i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

16.3. Kiraya veren olarak Şirket

Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Şirket’in faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Şirket, 18 Kasım 2005 tarihinde Tamaris ile Eskişehir’de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 12 Aralık 2005 tarihinde Tamaris ile İstanbul’da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 26 Temmuz 2006 tarihinde Tamaris ile Trabzon’da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 24 Mart 2008 tarihinde Tamaris ile Kayseri’de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 24 Mart 2008 tarihinde Tamaris ile Gaziantep’te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 31 Temmuz 2009 tarihinde Tamaris ile Bursa’da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 7 Eylül 2010 tarihinde Tamaris ile Adana’da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 16 Ağustos 2010 tarihinde Tamaris ile Esenyurt’ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 2 Şubat 2011 tarihinde Tamaris ile İzmir’de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 28 Mart 2013 tarihinde Tamaris ile Ankara’da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Şirket, 1 Mart 2014 tarihinde Tamaris ile Tuzla’da 1 Temmuz 2017 yılında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. TAAHHÜTLER (Devamı)

16.3. Kiraya veren olarak Şirket (Devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (Devamı)

Yukarıdaki anlaşmalarda 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 Tamaris'in on beşinci mali yıl sonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır.

Kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı:

- Ibis Otel Zeytinburnu, Ibis Otel Eskişehir, Ibis Otel Kayseri, Ibis Otel Gaziantep, Ibis Otel Bursa, Ibis Otel Adana, Ibis Otel Esenyurt, Ibis Otel Alsancak İzmir, Ibis Otel Tuzla ve Ibis Otel Ankara Airport'ta cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %95'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel Zeytinburnu, Novotel Trabzon, Novotel Kayseri ve Novotel Gaziantep'te cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %95'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.

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

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.

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 kiraya verilmiştir.
- Şirket ile Akfen Turizm arasında 25 Aralık 2020 tarihinde imzalanan kira sözleşmesi gereğince; Muğla ili, Bodrum İlçesi, Gölköy Mahallesiinde bulunan 112 ada, 4 8eski1453) parsel numaralı, 325. Sokak, 78.cadde, dış kapı:7 g kburun mevkii, Gölköy, Bodrum, Muğla adresinde bulunan taşınmaz (Bodrum Loft), 20 yıl kira süresi boyunca ve işletme k rının %95 i oranında bir kira bedeli ile Akfen Turizm'e kiraya verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	3.013.491	2.917.448
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	2.393.449	1.805.412
	5.406.940	4.722.860

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 çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 53.920 TL/yıl ve 41.828 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.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Net iskonto oranı	%4,27	%4,27
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 Temmuz 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 53.920 TL tavan tutarı (30 Eylül 2024: 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 41.828 tam TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	1.805.412	2.137.604
Faiz ve hizmet maliyeti	1.052.676	538.296
Ödemeler	-	(641.122)
Parasal kazanç	(464.639)	(377.382)
30 Eylül	2.393.449	1.657.396

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	2.917.448	1.017.732
Cari dönemdeki artış	758.588	1.364.068
Parasal kazanç	(662.545)	(424.691)
30 Eylül	3.013.491	1.957.109

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	35.200.533	34.405.517
- Verilen sipariş avansları	25.196.756	25.526.846
- Gelecek aylara ait giderler (*)	10.003.777	8.878.671
	35.200.533	34.405.517

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 4)	115.557.584	304.166.832
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	63.470.182	10.168.921
- Gelecek yıllara ait giderler (*)	63.470.182	10.168.921
	179.027.766	314.335.753

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin çoğunluğu Şirket'in otel projeleri ile ilgili peşin ödenmiş giderler ile Şirket'e ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden oluşmaktadır.

c) Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Villa satış gelirleri (*)	498.295.501	401.212.424
Yurt gelirleri	5.747.523	4.948.122
	504.043.024	406.160.546

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

19. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	24.528.417	5.435.485
Diğer	100	57.915
	24.528.517	5.493.400

20. ÖZKAYNAKLAR

20.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30 Eylül 2025	(%)	31 Aralık 2024
Halka açık ⁽¹⁾	44,54	1.736.971.208	44,54	1.736.971.208
Akfen Holding	45,27	1.765.386.014	45,27	1.765.386.014
Hamdi Akın	10,18	397.150.364	10,18	397.150.364
Akfen Turizm	<0,013	492.391	<0,013	492.391
Akfen İnşaat	<0,001	23	<0,001	23
Toplam		3.900.000.000		3.900.000.000
Enflasyon düzeltmesi		10.971.069.753		10.971.069.753
Düzeltilmiş sermaye		14.871.069.753		14.871.069.753

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

20.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL artırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Bununla birlikte; Şirket'in 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL arttırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Şirket'in 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %200 bedelli olarak 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesi işlemi SPK'nın 7 Aralık 2023 tarih ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.590.703.214 TL tutarında sermaye artırımı yapılmış olup, Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.890.703.214 TL'ye yükselmiştir. 4 Ocak 2024 tarihinde nominal 9.296.786 TL tutarındaki ödenmemiş sermayenin Şirket'e girişi sağlanmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 3.900.000.000 adet (31 Aralık 2024: 1 TL 3.900.000.000 adet) hisseden meydana gelmiş olup, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 3.900.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 3.900.000.000 TL). 2023 yılında uygulamaya geçen enflasyon muhasebesi ile birlikte 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 10.971.069.753 TL tutarında sermaye olumlu düzeltme farkları konsolide finansal tablolarda muhasebeleşmiştir (31 Aralık 2024: 10.971.069.753 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.

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 30 Eylül 2025 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 30 Eylül 2025 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:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

20.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

	6102 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TFRS' lere uygun olarak TMS 29 gerekliklerine göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl kar/(zararına) sınıflanan fark
30 Eylül 2025			
Sermaye düzeltme farkları	11.346.909.821	10.971.069.753	(375.840.068)
Paylara ilişkin primler	1.332.347.904	2.192.706.219	860.358.315
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	73.258.028	77.067.493	3.809.465

20.2. Pay İhraç Primleri

Şirket, geçmiş yıllarda yönetim kurulu kararıyla belirlenen ve genel kurul tarafından onaylanan geri alım programları kapsamında pay geri alım işlemleri gerçekleştirmiştir. Grup tarafından gerçekleştirilen pay geri alım ve satış işlemleri ile geçmiş yıllarda gerçekleştirilen sermaye artırımları sonucunda oluşan pay ihraç primleri, pay ihraç primi hesabında muhasebeleştirilmiştir. Geçmiş dönemdeki işlemler haricinde 2024 yılında gerçekleştirilen sermaye artışı sonucunda oluşan 8.737.408 TL tutarındaki ihraç primi de ilgili dönemde kaydedilmiş olup 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 2.192.706.219 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2024: 2.192.706.219 TL).

20.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2025 itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yasal yedek tutarı 30.283 TL'dir (31 Aralık 2024: 30.283 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 öz kaynak kalemleri ise TMS/TFRS çerçevesinde değerlendirilen tutarlar üzerinden gösterilmiştir.

20.4. Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

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

Şirket Yönetim Kurulu, 25 Mart 2025 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketlerini gözeterek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla pay geri alımı yapılabilmesine karar vermiştir. Karara göre söz konusu geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılabilir azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 85.000.000 TL'dir (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %5'i). Söz konusu hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 28 Mart 2025 tarihinden başlayarak 77.037.210 TL karşılığı 31.204.495 adet nominal hisse geri alımı gerçekleştirmiştir (31 Aralık 2024: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Otel kira gelirleri	611.552.225	249.118.250	597.881.050	266.883.454
Yurt kira gelirleri	104.332.711	33.885.570	87.469.887	28.159.289
Toplam hasılat	715.884.936	283.003.820	685.350.937	295.042.743
Sigorta giderleri	(17.590.108)	(5.957.476)	(17.805.667)	(5.954.727)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(16.115.739)	(15.681.541)	(93.706)	-
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.490.532)	(1.430.151)	(4.626.530)	(1.458.418)
Amortisman	-	-	(32.357)	-
Diğer	(1.854.774)	(797.610)	(365.192)	-
Toplam satışların maliyeti	(40.051.153)	(23.866.778)	(22.923.452)	(7.413.145)

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Personel giderleri	30.402.757	8.796.573	21.789.811	7.061.300
Danışmanlık giderleri	13.019.678	1.959.764	13.051.005	2.306.538
Operasyonel kiralama giderleri	2.710.154	891.022	1.817.786	682.293
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.481.860	951.046	3.263.900	816.365
Seyahat ve temsil giderleri	2.176.037	481.246	1.642.913	794.375
Vergi, resim ve harç giderleri	175.871	-	656.052	18.187
Amortisman giderleri	520.987	172.022	553.705	187.637
Bağış ve yardımlar	342.041	120.925	8.379	-
Reklam giderleri	119.365	-	948.239	290.542
İtfa payı giderleri	1.446	555	67.030	16.900
Diğer	3.871.529	1.765.042	2.274.499	889.177
Toplam	55.821.725	15.138.195	46.073.319	13.063.314

Personel giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Maaşlar ve ücretler	24.730.250	7.089.434	17.056.578	5.540.071
SSK işveren payı	2.533.244	882.536	1.975.233	632.188
Diğer (*)	3.139.263	824.603	2.758.000	889.041
Toplam	30.402.757	8.796.573	21.789.811	7.061.300

(*) Kıdem, izin yükü giderleri ve personel ile ilgili diğer giderlerden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kur farkı geliri	-	-	10.408	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	-	-	122.875.867	5.473.220
Diğer	325.181	8.783	18.132	-
Toplam	325.181	8.783	122.904.407	5.473.220

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kur farkı giderleri	2.549.122	1.124.640	774.197	715.197
Diğer	14.154.516	2.180.314	230.196	150.893
Toplam	16.703.638	3.304.954	1.004.393	866.090

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları (Not 5)	14.980.115	4.445.695	13.007.951	-
Bağlı ortaklık satış karı (Not 9)	-	-	682.253.140	-
Toplam	14.980.115	4.445.695	695.261.091	-

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (Not 5)	-	-	(6.364.323)	(55.370)
Toplam	-	-	(6.364.323)	(55.370)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Faiz gelirleri (*)	403.828.323	80.706.784	609.178.589	87.781.503
Kur farkı gelirleri	-	-	34.869.451	-
Toplam	403.828.323	80.706.784	644.048.040	87.781.503

(*) Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde faiz gelirleri, 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO'ya ait kredilerin, 277.417.693 TL tutarındaki itfa edilmiş maliyet düzeltmelerinin iptal edilmesinden kaynaklanan gelirleri de içermektedir (30 Eylül 2025: Yoktur).

26. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kur farkı gideri	403.486.107	40.960.431	132.435.799	132.435.799
Faiz giderleri	176.395.964	62.776.794	198.819.014	70.664.549
Diğer	699.805	312.280	6.261.451	1.253.685
Toplam	580.581.876	104.049.505	337.516.264	204.354.033

27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait vergi geliri/(giderinin) bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	77.025.224	(122.022.964)	-	-
Toplam	77.025.224	(122.022.964)	-	-

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar	(2.298.043.922)	(1.336.198.137)
Diğer	(30.089.290)	(74.392.392)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(2.328.133.212)	(1.410.590.529)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(1.410.590.529)	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	77.025.223	-
Birleşme etkisi (Not 2.6)	(994.567.906)	-
Dönem sonu itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(2.328.133.212)	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Tedavüldeki hisse senedi adedi				
1 Ocak	3.900.000.000	3.900.000.000	3.890.703.214	3.900.000.000
Sermaye artırım	-	-	9.296.786	-
Dönem sonu	3.900.000.000	3.900.000.000	3.900.000.000	3.900.000.000
Geri alınmış paylar (nominal adet)	(31.204.495)	(14.054.772)	-	-
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı (*)	3.889.893.524	3.885.166.301	3.899.795.675	3.900.000.000
Dönem karı	455.592.793	125.909.431	1.588.634.325	97.198.096
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,12	0,03	0,41	0,02
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,12	0,03	0,41	0,02

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

29. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLAR)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(26.390.231)	(34.070.126)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.403.797.300	3.992.065.624
Peşin ödenmiş giderler	35.175.384	48.784.416
Ertelenmiş gelirler	(53.779.187)	(8.017.596)
Verilen depozito ve teminatlar	132.564	1.860.428
Finansal Yatırım (*)	518.943.767	335.628.879
Stoklar	351.179.228	320.876.195
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	61.421	141.070
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(285.983.047)	-
Ödenmiş sermaye	(991.753.925)	(1.864.187.771)
Geçmiş yıl karları ve diğer özkaynak kalemleri	(4.004.163.736)	(2.861.221.371)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(36.902.362)	(110.978.273)
Hasılat	(56.188.823)	(66.339.070)
Satışların maliyeti	2.405.160	2.438.914
Genel yönetim giderleri	5.207.119	5.230.168
Esas faaliyet diğer gelir ve giderler, net	2.092.545	32.568
Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler, net	(1.615.401)	(2.020.263)
Finansman gelir ve giderleri, net	11.197.038	(50.320.590)
Toplam	(63.292.593)	(145.048.399)

(*) Finansal yatırımlara ilişkin net parasal pozisyon kazanç etkisinin bir kısmı yatırım faaliyetlerinden gelirlere (Bağlı ortaklık satış karı) ilişkin tutarı da içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2025	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlenen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.094.668.898	-	1.094.668.898	1.094.668.898	5
Ticari alacaklar – dönen varlık	333.793.347	-	333.793.347	333.793.347	7
Diğer alacaklar – dönen varlık	728.156.244	-	728.156.244	728.156.244	8
Diğer alacaklar – duran varlık	2.609.620	-	2.609.620	2.609.620	8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	2.251.159.975	2.251.159.975	2.251.159.975	6
Ticari borçlar	-	224.183.082	224.183.082	224.183.082	7
Diğer borçlar	-	47.834.754	47.834.754	47.834.754	8
31 Aralık 2024	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlenen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.956.278.629	-	1.956.278.629	1.956.278.629	5
Ticari alacaklar – dönen varlık	1.189.268.378	-	1.189.268.378	1.189.268.378	7
Diğer alacaklar – dönen varlık	242.698.940	-	242.698.940	242.698.940	8
Diğer alacaklar – duran varlık	458.712.717	-	458.712.717	458.712.717	8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	2.357.789.711	2.357.789.711	2.357.789.711	6
Ticari borçlar	-	350.011.787	350.011.787	350.011.787	7
Diğer borçlar	-	30.390.343	30.390.343	30.390.343	8

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. 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 değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 10). 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin 30 Eylül 2025 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir.

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

30 Eylül 2025	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	21.522.714.260
Arsalar	-	18.243.734	-
31 Aralık 2024			
31 Aralık 2024	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	15.899.722.972
Arsalar	-	18.243.734	-

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2024
					* Oda ücreti (günlük) – Avro	69
					* Villa ücreti (günlük) – Avro	964
					* Doluluk oranı (*)	76%
Otel				İndirgenmiş		
Seviye 3	19.829.773.708	14.368.265.334		nakit akış		
Yurt				İndirgenmiş		
Seviye 3	1.534.592.268	1.531.457.638		nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232
Arsa				Emsal	-	-
Seviye 2	18.243.734	18.243.734		harşılaştırma	-	-
Fabrika Binası				İndirgenmiş	-	-
Seviye 3	158.348.284	-		nakit akış	-	-

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. 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:

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2024	Duyarlılık analizi		
Otel			
İskonto oranı	0,50%	(562.843.554)	605.465.765
Oda ücreti	1 Avro	142.841.999	(143.763.561)
Doluluk oranı	1%	166.572.202	(167.032.983)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(45.371.994)	47.607.833
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(142.381.218)	158.969.322
Oda Ücreti	%10	233.155.005	(211.498.315)
Doluluk oranı	%1	24.421.374	(23.960.594)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporlarının 30 Eylül 2025 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Kredi riski

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31. 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.

(iii) Likidite riski

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

(iv) Operasyonel risk

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31. 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. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/toplam kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	5.360.760.987	4.559.665.776
Hazır değerler	(1.094.668.898)	(1.956.278.629)
Net yükümlülük	4.266.092.089	2.603.387.147
Özkaynaklar	27.031.833.204	24.036.032.508
Toplam kaynak	31.297.925.293	26.639.419.655
Net (varlık) yükümlülük/toplam kaynak oranı	%14	%10

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.1. Kredi riski açıklamaları

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2025	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)						
46.967.452 286.825.895 728.021.680 2.744.184 920.493.476 174.126.717						
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı - - - - - -						
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri 46.967.452 286.825.895 728.021.680 2.744.184 920.493.476 174.126.717					
B	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri - - - - - -					
C	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri - - - - - -					
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) - - - - - -					
	- Değer düşüklüğü (-) - - - - - -					
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı - - - - - -					
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) - 507.456 - - 49.729 -					
	- Değer düşüklüğü (-) - (507.456) - - (49.729) -					
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı - - - - - -					
D	Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar - - - - - -					

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 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)	1.005.072.878	184.195.500	698.888.439	2.523.218	57.576.527	1.898.713.050
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	1.005.072.878	184.195.500	698.888.439	2.523.218	57.576.527	1.898.713.050
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)	-	325.941	-	-	101.853	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(325.941)	-	-	(101.853)	-
- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.2. 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:

30 Eylül 2025:

Sözleşme uyarınca vadeleri	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	2.251.159.975	4.058.639.933	406.022.249	432.361.498	2.065.564.045	1.154.692.141
Ticari borçlar	224.183.082	224.183.082	224.183.082	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	47.834.754	47.834.754	47.834.754	-	-	-

31 Aralık 2024:

Sözleşme uyarınca vadeleri	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	2.357.789.711	3.987.304.723	251.284.035	412.713.864	2.081.202.920	1.242.103.904
Ticari borçlar	350.011.787	350.011.787	350.011.787	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	30.390.343	30.390.343	30.390.343	-	-	-

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

30.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Eylül 2025		Orijinal para birimine göre tutarlar				
Döviz pozisyonu tablosu		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
1	Ticari alacaklar	22.292.555	147.970	331.290	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.018.705.493	3.108	20.893.311	45	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	-	-	-	-	-
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	1.040.998.048	151.078	21.224.601	45	-
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	1.040.998.048	151.078	21.224.601	45	-
10	Ticari borçlar	12.906.356	19.164	247.947	-	-
11	Finansal yükümlülükler	492.189.334	41.481	10.042.476	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	505.095.690	60.645	10.290.423	-	-
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.653.049.889	459.504	33.455.701	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	1.653.049.889	459.504	33.455.701	-	-
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	2.158.145.579	520.149	43.746.124	-	-
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
-	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(1.117.147.531)	(369.071)	(22.521.523)	45	-
	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu					
21	(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.117.147.531)	(369.071)	(22.521.523)	45	-
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

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

		Orişinal para birimine göre tutarlar				
31 Aralık 2024		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) (*)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.875.796.426	345.089	40.377.631	45	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	-	-	-	-	-
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	1.875.796.426	345.089	40.377.631	45	-
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	1.875.796.426	345.089	40.377.631	45	-
10	Ticari borçlar	418.074	6.536	2.780	-	-
11	Finansal yükümlölükler	513.646.445	50.319	11.078.933	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlölükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlölükler	-	-	-	-	-
13	Kısa vadeli yükümlölükler (10+11+12)	514.064.519	56.855	11.081.713	-	-
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlölükler	1.804.076.024	556.495	38.547.733	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlölükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlölükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlölükler (14+15+16)	1.804.076.024	556.495	38.547.733	-	-
18	Toplam yükümlölükler (13+17)	2.318.140.543	613.350	49.629.446	-	-
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlölük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
-	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlölük) pozisyonu (9-18+19)	(442.344.117)	(268.261)	(9.251.815)	45	-
	Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlölük) pozisyonu					
21	(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(442.344.117)	(268.261)	(9.251.815)	45	-
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlölüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

(*) Tabloda yer alan ilgili tutarların TL karşılıkları, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 2025:

	Kar / (Zarar) ve Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3.071.573)	3.071.573
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3.071.573)	3.071.573
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(220.358.436)	220.358.436
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(220.358.436)	220.358.436
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	501	(501)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	501	(501)
TOPLAM (3+6+9)	(223.429.508)	223.429.508

31 Aralık 2024:

	Kar / (Zarar) ve Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.383.984)	2.383.985
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(2.383.984)	2.383.985
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(86.085.335)	86.085.335
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(86.085.335)	86.085.335
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	499	(499)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	499	(499)
TOPLAM (3+6+9)	(88.468.820)	88.468.821

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31. 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:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	893.194.298	627.869
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	2.126.013.705	2.291.067.669

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

Şirket'in bireysel finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağılı 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. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
30 Eylül 2025	(0,01%) 0,01%	197.009 (197.016)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2024	(0,01%) 0,01%	133.715 (133.685)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

32. 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.

33. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun 25 Mart 2025 tarihli toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19 Mart 2025 tarih ve 2025/16 sayılı Bülteni'nde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin Kurul Karar Organı'nın i-SPK.22.9 (19 Mart 2025 tarih ve 16/531 s.k.) sayılı İlke Kararı, Kurul'un 23 Mart 2025 tarih ve 2025/18 sayılı Bülteni'nde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin 23 Mart 2025 tarih ve 18/574 sayılı Kararı ve II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği hükümleri kapsamında, yatırımcılarımızın hak ve menfaatlerinin korunması ve Şirketimiz pay piyasasında sağlıklı fiyat oluşumuna katkı sağlanması amacı ile pay geri alımı yapılmasına, Bu kapsamda;

- Pay geri alım programının azami 1 yıl süreyle geçerli olacak şekilde belirlenmesine,
- Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 85.000.000 adet olarak belirlenmesine,
- Pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 200.000 TL olarak belirlenmesine,
- Pay geri alım programı kapsamında geri alınan payların, geri alındığı tarihten itibaren 6 ay süre ile satışa konu edilmemesine,
- İşbu karar kapsamında, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve pay geri alımına ilişkin kararın yapılacak ilk Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulması da dahil gerekli tüm işlemlerin ifasına, karar verilmiştir.

Bahsi geçen geri alım programı kapsamında 27 Ekim 2025 tarihine kadar toplam 39.921.784 adet pay geri alınmış olup, 39.921.784 adet payın sermayeye oranı %1,0236'dır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.094.668.898	1.956.278.629
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	24.556.317.114	18.553.892.576
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	5.437.303.604	5.839.213.589
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (*)	III-48.1. Md. 23 / (f)	728.021.680	698.888.439
	Diğer varlıklar		576.282.895	1.547.425.051
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	32.392.594.191	28.595.698.284
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	2.126.013.705	2.291.067.669
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	125.146.269	66.722.050
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	27.031.833.204	24.036.032.508
	Diğer kaynaklar		3.109.601.013	2.201.876.057
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	32.392.594.191	28.595.698.284

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	920.443.747	57.474.676
A2	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	18.243.734	18.243.734
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	386.348.592	369.631.577
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	915.711.004	51.916.152

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%75,81	%64,88	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%20,17	%27,26	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0,00	%0,00	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,06	%0,06	<%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	%9,76	%11,35	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2,84	%0,20	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (**)	III-48.1. Md. 22 / (l)	%2,83	%0,18	<%10

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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.

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari olmayan alacakların tamamı Şirket’in %100 bağlı ortaklıklarından alacaklardan oluşmaktadır (Not 4).