AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR VE DİPNOTLAR İLE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.,
a Turkish corporation and a member firm of the KPMG network of independent
member firms affiliated with KPMG International Cooperative, a Swiss entity.

Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi

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

Kilit Denetim Konusu	**Konunun denetimde nasıl ele alındığı**
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi	
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 12.742.265.359 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının %56'sını oluşturmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri otel, yurt, ofis ve arsalardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bağımsız değerleme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 616.562.591 TL tutarında değer artışı dönem içinde finansal tablolara alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle "Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi" kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme çalışmalarını gerçekleştiren bağımsız değerleme şirketinin uzmanlarının tarafsızlığının, yeterliliğinin ve yetkinliklerinin değerlendirilmesi, - Değerleme raporlarında tespit edilen gayrimenkul değerlerine ilişkin kullanılan değerleme yöntemleri ile gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, varsayımların (iskonto oranı, doluluk oranı) tutarlılığı ve uygunluğunun gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının değerleme uzmanlarımızdan yardım alınmak suretiyle kontrol edilmesi, - Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

• Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

• Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

• Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

• Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

• Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 6 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve bireysel finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

H.Nesrin Tuncer, SMMM
Sorumlu Denetçi
6 Mart 2025
İstanbul, Türkiye

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 6-71

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	27-30
NOT 5	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	31
NOT 6	FİNANSAL BORÇLANMALAR	32-34
NOT 7	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	34
NOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	34-35
NOT 9	FİNANSAL YATIRIMLAR	35-36
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	37-38
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR	39
NOT 12	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	40
NOT 13	STOKLAR	40
NOT 14	DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	41
NOT 15	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	41
NOT 16	TAAHHÜTLER	41-44
NOT 17	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	45
NOT 18	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	46
NOT 19	DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	46
NOT 20	ÖZKAYNAKLAR	47-48
NOT 21	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	49
NOT 22	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	49
NOT 23	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER	50
NOT 24	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER	50
NOT 25	FİNANSMAN GELİRLERİ	51
NOT 26	FİNANSMAN GİDERLERİ	51
NOT 27	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	51-53
NOT 28	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	54
NOT 29	NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLAR)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	54
NOT 30	GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	55-57
NOT 31	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	58-68
NOT 32	FİNANSAL ARAÇLAR	69
NOT 33	BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	69
NOT 34	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	69
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	70-71

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2024	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2023
DÖNEN VARLIKLAR		**4.783.135.001**	**3.392.148.760**
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.559.662.805	3.080.169.555
Ticari alacaklar		948.156.171	176.576.973
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*4,7*	*801.304.457*	*16.480.676*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*7*	*146.851.714*	*160.096.297*
Diğer alacaklar		193.494.170	14.997.397
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*4,8*	*193.353.374*	*14.996.237*
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	*140.796*	*1.160*
Stoklar	13	2.050.012.043	-
Peşin ödenmiş giderler		27.430.144	120.336.739
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*4,18*	*-*	*489.461*
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*18*	*27.430.144*	*119.847.278*
Diğer dönen varlıklar	19	4.379.668	68.096
DURAN VARLIKLAR		**18.015.072.967**	**18.760.309.976**
Uzun vadeli finansal yatırımlar		4.655.371.744	5.267.450.250
- Bağlı ortaklıklar ve iştirakler	*9*	*4.655.371.744*	*5.267.450.250*
Ticari alacaklar		-	90.702.759
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*4,7*	*-*	*90.702.759*
Diğer alacaklar		365.713.326	1.753.910
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*4,8*	*363.842.461*	*-*
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	*1.870.865*	*1.753.910*
Stoklar	13	-	1.273.161.210
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	12.742.265.359	12.121.472.667
Maddi duran varlıklar	11	803.221	1.142.172
Maddi olmayan duran varlıklar	12	311.974	323.406
Peşin ödenmiş giderler		250.607.343	4.303.602
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*4,18*	*242.500.065*	*-*
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*18*	*8.107.278*	*4.303.602*
TOPLAM VARLIKLAR		**22.798.207.968**	**22.152.458.736**

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2024	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2023
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.044.836.617**	**1.744.336.482**
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		415.415.649	337.967.611
- Banka kredileri	*6*	*408.465.317*	*326.611.367*
- Kiralama işlemlerinden borçlar	*6*	*6.950.332*	*11.356.244*
Ticari borçlar		279.050.416	71.859.036
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*4,7*	*266.335.821*	*58.899.040*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	*12.714.595*	*12.959.996*
Diğer borçlar		24.229.008	1.330.026.903
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*4,8*	*-*	*1.288.545.005*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*24.229.008*	*41.481.898*
Ertelenmiş gelirler	18	323.815.579	3.671.535
Kısa vadeli karşılıklar		2.325.965	811.397
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*17*	*2.325.965*	*811.397*
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**2.590.402.769**	**2.437.874.906**
Uzun vadeli borçlanmalar		1.464.355.904	2.378.675.401
- Banka kredileri	*6*	*1.418.111.417*	*2.314.531.687*
- Kiralama işlemlerinden borçlar	*6*	*46.244.487*	*64.143.714*
Ertelenmiş gelirler	18	-	57.495.278
Uzun vadeli karşılıklar		1.439.384	1.704.227
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*17*	*1.439.384*	*1.704.227*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	27	1.124.607.481	-
ÖZKAYNAKLAR		**19.162.968.582**	**17.970.247.348**
Ödenmiş sermaye	20	3.900.000.000	3.890.703.214
Sermaye düzeltme farkları	20	7.956.109.878	7.952.827.311
Paylara ilişkin primler	20	1.748.157.079	1.741.191.092
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		24.143	24.143
- Yasal yedekler	*20*	*24.143*	*24.143*
Geçmiş yıllar karları		4.343.378.692	3.027.238.175
Net dönem karı		1.215.298.790	1.358.263.413
TOPLAM KAYNAKLAR		**22.798.207.968**	**22.152.458.736**

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* 1 Ocak - 31 Aralık 2024	*Bağımsız denetimden geçmiş* 1 Ocak- 31 Aralık 2023
Hasılat	21	716.397.075	821.117.843
Satışların maliyeti (-)	21	(26.750.897)	(30.837.561)
BRÜT KAR		**689.646.178**	**790.280.282**
Genel yönetim giderleri (-)	22	(58.721.458)	(74.052.249)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	616.636.639	959.051.422
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(568.580)	(2.406.058)
ESAS FAALİYET KARI		**1.246.992.779**	**1.672.873.397**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	991.627.461	7.219.082
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	(5.074.020)	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		**2.233.546.220**	**1.680.092.479**
Finansman gelirleri	25	534.698.530	99.234.782
Finansman giderleri (-)	26	(281.683.656)	(2.477.321.161)
Parasal (kayıp)/kazanç	29	(188.777.719)	2.058.444.296
VERGİ ÖNCESİ KAR		**2.297.783.375**	**1.360.450.396**
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	27	(1.082.484.585)	(2.186.983)
- Dönem vergi gideri (-)	*27*	*-*	*(2.186.983)*
- Ertelenmiş vergi gideri (-)	*27*	*(1.082.484.585)*	*-*
DÖNEM KARI		**1.215.298.790**	**1.358.263.413**
Pay başına kazanç (Tam TL)	*28*	0,31	0,93
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	28	0,31	0,93

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

					Birikmiş karlar		
	Ödenmiş sermaye	**Sermaye düzeltme farkları**	**Pay ihraç primleri**	**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**	**Geçmiş yıllar karları**	**Net dönem karı**	**Toplam özkaynaklar**
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler	**1.300.000.000**	**6.803.105.053**	**1.698.011.397**	**24.143**	**2.432.736.598**	**594.501.577**	**12.828.378.768**
Transferler	-	-	-	-	594.501.577	(594.501.577)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.358.263.413	1.358.263.413
Sermaye artırımı (Not 20)	2.590.703.214	1.149.722.258	(7.802.420)	-	-	-	3.732.623.052
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (Not 20)	-	-	50.982.115	-	-	-	50.982.115
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler	**3.890.703.214**	**7.952.827.311**	**1.741.191.092**	**24.143**	**3.027.238.175**	**1.358.263.413**	**17.970.247.348**
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	**3.890.703.214**	**7.952.827.311**	**1.741.191.092**	**24.143**	**3.027.238.175**	**1.358.263.413**	**17.970.247.348**
Transferler	-	-	-	-	1.358.263.413	(1.358.263.413)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.215.298.790	1.215.298.790
Sermaye artırımı (Not 20)	9.296.786	3.282.567	6.965.987	-	-	-	19.545.340
Geçmiş yıllara ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.4.16)	-	-	-	-	(42.122.896)	-	(42.122.896)
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler	**3.900.000.000**	**7.956.109.878**	**1.748.157.079**	**24.143**	**4.343.378.692**	**1.215.298.790**	**19.162.968.582**

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* 1 Ocak - 31 Aralık 2024	*Bağımsız denetimden geçmiş* 1 Ocak - 31 Aralık 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		**1.215.298.790**	**1.358.263.413**
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgi düzeltmeler	21, 22	674.527	8.116.815
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	17	2.602.301	1.294.297
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(616.562.591)	(983.272.178)
- *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler*	23	*(616.562.591)*	(957.719.555)
- *Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler*	25, 26	-	*(25.552.623)*
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		-	530.160
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25, 26	(330.062.328)	590.013.818
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(206.311.285)	1.802.918.174
Bağlı ortaklıkların veya müşterek faaliyetlerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	24	(978.193.053)	-
Parasal kayıp/(kazanç) ile ilgili düzeltmeler		276.781.325	(2.075.849.956)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	27	1.082.484.585	2.186.983
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24	(8.360.388)	(7.219.082)
		438.351.883	**696.982.444**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(34.757.866)	(36.862.001)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(407.928.388)	(17.232.337)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	13	(776.850.833)	(298.605.638)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		262.836.721	62.270.922
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(754.874.397)	381.712.779
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış ile ilgili düzeltmeler		(186.450.567)	(34.542.143)
Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen nakit akışları		**(1.459.673.447)**	**753.724.026**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	(441.005)	(835.768)
Vergi iadeleri		-	508.316
Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları		**(1.460.114.452)**	**753.396.574**
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
İştiraklerin veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri	9,24	2.883.841.910	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11,12	(324.144)	(596.530)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11,12	-	34.016
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(20.407.574)	(8.338.977)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	9	-	(26.930.451)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	9	(2.033.854.691)	(879.498.590)
Diğer nakit girişleri	24	8.360.388	7.219.082
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları		**837.615.889**	**(908.111.450)**
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Sermaye avanslarından nakit girişleri	20	19.545.340	3.164.739.128
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	2.179.165.685	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(2.199.044.774)	(156.011.157)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(29.738.596)	(34.031.787)
Türev araçlardan nakit girişleri (*)		-	197.395.530
Alınan faiz		106.420.572	11.290.960
Ödenen faiz	6	(236.493.215)	(210.680.915)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	20	-	(211.105.550)
İşletmenin kendi paylarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri	20	-	262.087.665
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		**(160.144.988)**	**3.023.683.874**
Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		**(782.643.551)**	**2.868.968.998**
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		208.778.647	79.318.886
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		**(573.864.904)**	**2.948.287.884**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	3.080.478.332	217.814.067
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(946.869.420)	(85.623.619)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**5**	**1.559.744.008**	**3.080.478.332**

(*) Şirket'in ilgili dönemde sahip olduğu faiz oranı takas işlemi kaynaklı türev araçlarının satışından yaptığı tahsilattır.

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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 YaroslavlInvest Limited Şirketi ("YaroslavlInvest"), Samstroykom Limited Şirketi ("Samstroykom") ve KaliningradInvest Limited Şirketi ("KaliningradInvest")'in %97,8 oranında, Rusya'daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom Limited Şirketi ("Volgastroykom")'nin %96,17 oranında, Moskova'da bir adet otel yatırımın yer aldığı Severnyi Avtovokzal Limited Şirketi ("Severnyi")'nin %100 oranında sahibi iken, bu bağlı ortaklıkların hisseleri yeni kurulan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme Anonim Şirketi ("Akfen Kuzey")'ne geçmiştir. 28 Ağustos 2023 tarihinde tescil olan ve %100 sahibi olunan Akfen Güney ve Akfen Kuzey şirketlerinin ana faaliyet konuları, gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen 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.

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

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") ünvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. 18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Şirket'in Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99'dan %91,47'ye çıkmıştır. 16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,26'sı) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından 1.500.000 USD bedel ile devralınmıştır. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100'dür. 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 başvurulumuş olup süreç raporlama tarihi itibarıyla devam etmektedir.

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

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

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

Akfen GYO, 31 Mart 2021 tarihinde Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini bedelle satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Fıratcan Turizm ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme 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 Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır. 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

Şirket, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 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 Portföy Yönetim A. Ş. 1. Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan ("Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu") 904.361.904 TL bedel ile satın almıştır. Gökliman'ın ana faaliyet konusu turizm yatırımları yapmak ve işletmek olup aktifinde Muğla ili, Milas ilçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi/Köyü, Gökliman Mevkii'nde toplam 83.624,59 m²'lik arsa mevcuttur.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b Ölçüm esasları

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

1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış "Geçmiş Yıl Karları" tutarı 1.148.702.621 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 1.301.604.990 TL geçmiş yıllar karları olup, bu tutarın 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2023 tarihli "Geçmiş Yıllar Karları" tutarı 2.432.736.598 TL'dir.

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

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

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

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

Tarih	Endeks	Düzeltme kat sayısı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897

KGK'nın "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi" uyarınca, işletmelerin 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal tabloları için karşılaştırmalı finansal tablonun açılış tutarları olan 1 Ocak 2022 tarihli finansal tablolar, açılış finansal durum tablosu olarak kabul edilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b Ölçüm esasları (Devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)

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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b Ölçüm esasları (Devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)

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

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

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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 6 Mart 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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 muhasebeleştirmektedir.

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

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

(*) 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.
(**) 29 Kasım 2024 tarihinde Akfen Karaköy 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.

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

Not 19 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları
Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Not 19).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

- TMS 1'deki değişiklikler - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 16 - Satış ve geri kiralama işlemleri
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlarda yapılan değişiklikler - Tedarikçi finansmanı düzenlemeleri
- TSR 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar
- Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları- TMS 12 Değişiklikleri

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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

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

- UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler - UFRS 9 Finansal Araçlar ve UFRS 7 Finansal Araçlar : Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler
- UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- UFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

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

2. FİNANSAL ABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.3.1 Hasılat

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

Kira gelirleri

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

2.3.2 Netleştirme

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

2.3.3 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.3 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kira yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.
Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kira yükümlülükleri (Devamı)

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.
Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:
(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.
Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibariyle sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

2.3.4 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, 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 arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştukları 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.6 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin 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 (amortismana tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

2.3.7 Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.7 Finansal araçlar (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (Devamı)

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar bireysel gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.
Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini de içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değerin pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in kar veya zarara yansıtılan türev araçları, faiz oranı sabitleme sözleşmelerinden oluşturmaktadır.

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

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

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

2.3.8 Finansal Yükümlülükler

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

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

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

2.3.9 Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.3.10 Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.11 Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

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

2.3.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.3.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.3.14 Kiralama işlemleri

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

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

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 amortismana tabi tutulur. Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana 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

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 kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar

Şirket, bu kiralamalarla 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, kiralamaların 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 kiralamadır; 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.15 İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

Söz konusu kişinin,

(i) Şiket 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 plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının 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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2023: Kurumlar vergisinden istisnadır).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.16 Vergilendirme (Devamı)

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 31 Aralık 2024 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 tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 44.511.502 TL tutarında ertelenmiş vergi yükümlülüğü Grup'un bireysel finansal durum tablolarında geçmiş yıl karları altında muhasebeleşmiştir.

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 itibariyle çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 değerin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerleme 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 değerleme 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, değerleme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1. İlişkili taraf bakiyeleri

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") (*)	732.791.578	-
Akfen Turizm Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. ("Akfen Turizm") (**)	59.724.619	16.480.676
Akfen Bafra Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Bafra") (***)	8.788.260	-
	801.304.457	**16.480.676**

(*) 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).
(**) Bodrum loft projesi ile ilgili ticari alacaklardan oluşmaktadır.
(***) Akfen Bafra adına yapılan harcamalara ilişkin ticari alacaklardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen Kuzey (*)	-	90.702.759
	-	**90.702.759**

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

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Fıratcan İnşaat (*)	191.449.064	-
Akfen Karaköy (**)	1.904.310	-
Gökliman (***)	-	14.841.463
Akfen Bafra	-	154.774
	193.353.374	**14.996.237**

(*) Söz konusu şirket, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olup ilgili kısa vadeli fonlamalardan oluşan bakiyeye, piyasa koşullarında faiz oranı işletilmektedir (31 Aralık 2024: %56-%65, 31 Aralık 2023: Yoktur).
(**) 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 (31 Aralık 2024: %58-%64, 31 Aralık 2023: Yoktur).
(***) Söz konusu şirket, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olup ilgili bakiyeye, piyasa koşullarında faiz oranı işletilmektedir (31 Aralık 2024: %56-%64, 31 Aralık 2023: %14-%51).

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen İnşaat (*)	247.031.850	54.457.304
Akfen Holding (**)	19.303.971	4.441.264
Akfen Danışmanlık	-	472
	266.335.821	**58.899.040**

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi Şirket'in Yalıkavak projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.
(**) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Akfen Holding'e olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi Holding genel yönetim giderleri yansıtmalarından oluşmaktadır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.1. İlişkili taraf bakiyeleri (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen International (*)	-	1.144.822.888
Akfen Karaköy (**)	-	63.585.058
Fıratcan İnşaat (**)	-	47.371.605
Akfen GT (**)	-	32.765.454
	-	**1.288.545.005**

(*) Şirket'in ortaklarındandır. 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Akfen International BV'ye olan diğer borçlar bakiyesi, Grup'un Gökliman hisse alımı kapsamında aldığı borçlardan oluşmakta olup 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla söz konusu borç kapanmıştır.
(**) Söz konusu şirketler, Şirket'in bağlı ortaklığı olup ilgili bakiyelere, piyasa koşullarında faiz oranı işletilmektedir (31 Aralık 2023: TL: %51, USD: %7, 31 Aralık 2024: Yoktur).

İlişkili taraflara ilişkin kısa vadeli peşin ödenmiş giderler:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen İnşaat (*)	-	489.461
	-	**489.461**

(*) Şirket'in Yalıkavak arsası üzerindeki projeye ilişkin verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderler:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen Bafra (*)	174.957.934	-
Akfen Kuzey (*)	67.542.131	-
	242.500.065	**-**

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in gönderdiği sermaye avanslarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen Karaköy (*)	363.842.461	-
	363.842.461	**-**

(*) 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 (31 Aralık 2024: %58-%64, 31 Aralık 2023: Yoktur).

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Kira giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	1.437.810	1.536.194
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	4.008.679	3.955.886
	5.446.489	**5.492.080**

b) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Karaköy	128.423.500	1.856.594
Fıratcan İnşaat	72.767.624	-
Gökliman	17.600.862	1.205.199
Akfen Kuzey	1.010.409	-
Akfen Holding	150.343	-
Akfen Güney	37.256	-
Akfen GT	-	16.513.764
	219.989.994	**19.575.557**

c) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen GT	492.773	-
Akfen International BV	-	61.637.075
	492.773	**61.637.075**

d) Devam eden inşaat hakedişleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen İnşaat (*)	774.520.277	296.912.150
	774.520.277	**296.912.150**

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

e) Hisse Alımları

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Holding (Not9)	-	33.126.389
	-	**33.126.389**

2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 33.126.389 TL karşılığında satın almıştır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

f) Hisse Satışı

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Güney (Not 9)	740.284.340	-
	740.284.340	**-**

g) Otel Gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Turizm (Bodrum Loft)	63.456.394	90.794.294
	63.456.394	**90.794.294**

h) Diğer Giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Holding (*)	6.397.711	4.374.156
	6.397.711	**4.374.156**

(*) Gider yansıtmalarından oluşmaktadır.

h) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	18.671.107	17.930.958
	18.671.107	**17.930.958**

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	72.473	105.066
Bankalar	45.903.465	2.891.931.210
- Vadesiz mevduat	*45.402.890*	*162.116.047*
- Vadeli mevduat	*500.575*	*2.729.815.163*
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	1.513.768.070	188.442.056
Değer düşüklüğü	(81.203)	(308.777)
Nakit ve nakit benzerleri	**1.559.662.805**	**3.080.169.555**
Değer düşüklüğü	81.203	308.777
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	**1.559.744.008**	**3.080.478.332**

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket'in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından ve repo varlıklardan oluşmaktadır.31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin 1.451.159.411 TL'si Euro varlıklarından, kalan tutar ise Türk Lirası varlıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 188.442.056 TL'si Euro varlıklardan oluşmaktadır). Söz konusu varlıklara ilişkin olarak 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla nette 8.360.388 TL tutarında yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler) altında menkul kıymet satış karları muhasebeleştirilmiştir (Not 27) (31 Aralık 2023: 7.219.082 TL).

Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Avro	32.124.770	4.378.218
ABD Doları	12.151.906	554.664
TL	1.126.214	157.183.165
Toplam vadesiz mevduat	**45.402.890**	**162.116.047**

Vadeli mevduat

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	500.575
Toplam			**500.575**

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

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2023
TL	Ocak 2024	%28-44	1.395.236.302
ABD Doları	Ocak 2024	%0,75	1.334.578.861
Toplam			**2.729.815.163**

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlar	**415.415.649**	**337.967.611**
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	408.465.317	326.611.367
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	6.950.332	11.356.244
Uzun vadeli finansal borçlar	**1.464.355.904**	**2.378.675.401**
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	1.418.111.417	2.314.531.687
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	46.244.487	64.143.714
Toplam finansal borçlar	**1.879.771.553**	**2.716.643.012**

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

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	408.465.317	1.418.111.417	1.826.576.734
			408.465.317	**1.418.111.417**	**1.826.576.734**

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1)	%6,80 + Euribor (*)	49.368.564	279.520.250	1.537.361.377	1.816.881.627
			279.520.250	**1.537.361.377**	**1.816.881.627**

31 Aralık 2023:

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (2)	% 6,00+Euribor (*)	56.057.910	326.611.367	2.314.531.687	2.641.143.054
			326.611.367	**2.314.531.687**	**2.641.143.054**

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (2)	% 6,00+Euribor (*)	49.453.586	105.339.254	2.224.644.029	2.329.983.283
			105.339.254	**2.224.644.029**	**2.329.983.283**

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Euribor faiz oranı %3,685'tir (31 Aralık 2023: %3,956).

(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.

(2) Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir.
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehnedilmiştir.
- Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Şirket'teki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiştir.

Söz konusu kredinin tamamı 23 Mayıs 2024 tarihinde kapatılmıştır.

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredilerinin defter değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	408.465.317	326.611.367
1 - 2 yıl	353.562.480	319.029.547
2 - 3 yıl	304.885.887	310.792.755
3 - 4 yıl	261.892.559	316.399.933
4 - 5 yıl	274.872.821	303.800.803
5 yıl ve üzeri	222.897.670	1.064.508.649
Toplam finansal borçlar	**1.826.576.734**	**2.641.143.054**

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	279.520.250	105.339.254
1 - 2 yıl	279.520.250	133.601.004
2 - 3 yıl	279.520.250	167.001.256
3 - 4 yıl	279.520.250	220.955.507
4 - 5 yıl	349.400.313	256.925.009
5 yıl ve üzeri	349.400.314	1.446.161.253
Toplam finansal borçlar	**1.816.881.627**	**2.329.983.283**

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

	2024	2023
1 Ocak	**2.641.143.054**	**2.637.678.458**
Alınan kredi	*2.179.165.685*	*-*
Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları	*(2.199.044.774)*	*(156.011.157)*
Ödenen faiz	*(236.493.215)*	*(210.680.915)*
Tahakkuk	*250.027.443*	*514.094.731*
Kredi yapılandırmasına ilişkin düzeltmeler (*)	*(212.870.980)*	*-*
Kur farkı	*-*	*1.209.512.825*
Parasal kazanç	*(595.350.479)*	*(1.353.450.888)*
31 Aralık	**1.826.576.734**	**2.641.143.054**

(*) 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO'ya ait kredilerin, 212.870.980 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:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	9.104.250	11.356.244
1 - 5 yıl	73.603.558	68.843.484
5 yıl ve üzeri	361.098.448	898.467.395
Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri	(390.611.437)	(903.167.165)
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	**53.194.819**	**75.499.958**

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

	2024	2023
1 Ocak	**75.499.958**	**120.549.436**
Faiz gideri	*10.955.727*	*11.596.233*
Kur farkı gideri	*13.835.640*	*14.824.515*
Ödemeler	*(29.738.596)*	*(34.031.787)*
Düzenlemeler	*5.981.375*	*10.612.394*
Parasal kazanç	*(23.339.285)*	*(48.050.833)*
31 Aralık	**53.194.819**	**75.499.958**

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	801.304.457	16.480.676
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar [(1)]	146.851.714	160.096.297
	948.156.171	**176.576.973**

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

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	-	90.702.759
	-	**90.702.759**

c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	266.335.821	58.899.040
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	12.714.595	12.959.996
- Diğer ticari borçlar	*2.276.056*	*3.542.984*
- Diğer gider tahakkukları	*10.438.539*	*9.417.012*
	279.050.416	**71.859.036**

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	193.353.374	14.996.237
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	140.796	1.160
- Diğer	*140.796*	*1.160*
	193.494.170	**14.997.397**

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	363.842.461	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.870.865	1.753.910
- Verilen depozito ve teminatlar	*1.870.865*	*1.753.910*
	365.713.326	**1.753.910**

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	-	1.288.545.005
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	24.229.008	41.481.898
- Ödenecek vergi ve fonlar	*23.466.750*	*41.227.056*
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	*762.258*	*254.407*
- Diğer	-	*435*
	24.229.008	**1.330.026.903**

9. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

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

	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2024	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2023
Gökliman	100,00	1.190.334.717	100,00	1.134.769.241
Fıratcan Turizm	100,00	1.751.944.045	100,00	1.114.100.609
Akfen Kuzey	100,00	1.144.422.149	100,00	313.809.196
Akfen Karaköy (1) (3)	100,00	568.565.122	21,17	305.795.121
Akfen Bafra	100,00	105.711	100,00	105.711
Akfen GT (2)	-	-	100,00	2.231.030.080
Akfen Güney (3)	-	-	100,00	167.840.292
Toplam		**4.655.371.744**		**5.267.450.250**

(1)Akfen Karaköy'ün 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla dolaysız %100 (31 Aralık 2023: 21,17 ve dolaylı %78,83 olmak üzere toplam %100) oranındaki hissesi Şirket'e aittir.
(2) 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.
(3) 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.

9. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler (Devamı)

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

	Akfen GT (1) (2) (5)	Akfen Kuzey (2) (5)	Akfen Güney (2) (5) (6) (7)	Akfen Karaköy (3)	Fırat Can İnşaat (4)	Gökliman	Akfen Bafra	Toplam
1 Ocak 2023	2.650.730.320	-	-	272.668.732	302.852.916	1.134.769.241	-	4.361.021.209
Girişler	61.949.248	-	-	33.126.389	811.247.693	-	105.711	906.429.041
Bölünme etkisi	(481.649.488)	313.809.196	167.840.292	-	-	-	-	-
31 Aralık 2023	**2.231.030.080**	**313.809.196**	**167.840.292**	**305.795.121**	**1.114.100.609**	**1.134.769.241**	**105.711**	**5.267.450.250**
1 Ocak 2024	2.231.030.080	313.809.196	167.840.292	305.795.121	1.114.100.609	1.134.769.241	105.711	5.267.450.250
Girişler	109.107.996	830.612.953	400.724.830	-	637.843.436	55.565.476	-	2.033.854.691
Çıkışlar	(2.340.138.076)	-	-	(305.795.121)	-	-	-	(2.645.933.197)
Birleşme etkisi(6)	-	-	(568.565.122)	568.565.122	-	-	-	-
31 Aralık 2024	**-**	**1.144.422.149**	**-**	**568.565.122**	**1.751.944.045**	**1.190.334.717**	**105.711**	**4.655.371.744**

(1) Çıkışlar, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait tüm hisselerini 17 Ocak 2024 tarihinde devretmesinden dolayı oluşmuştur. 2.883.841.910 TL satış bedeli ve 2.340.138.076 TL Akfen GT değeri arasındaki fark olan 543.703.834 TL yatırım faaliyetlerinden gelirler olarak muhasebeleştirmiştir (Not 24).
(2) İlgili dönemlerdeki girişler nakit sermaye artırımlarından oluşmaktadır.
(3) 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 33.126.389 TL karşılığında satın almıştır.
(4) 18 Temmuz 2023 tarihinde Şirket %51 hissesine sahip olduğu Fıratcan Turizm'in kalan %49 hissesinin alımını 811.247.693 TL karşılığında tamamlamıştır. 31 Aralık 2024 dönemindeki giriş tutarı ise nakit sermaye artırımlarından oluşmaktadır.
(5) 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'ün hisseleri kısmi bölünme yoluyla yeni kurulan Akfen Güney'e geçmiştir. Ayrıca yine bahsi geçen bölünme işlemi neticesinde; Akfen GT, YaroslavlInvest, Samstroykom ve KaliningradInvest'in %97,8 oranında, Volgastroykom'un %96,17 oranında, Severnyi'nin %100 oranında sahibi iken, bu bağlı ortaklıkların hisseleri yeni kurulan Akfen Kuzey'e geçmiştir (Not 1).
(6) Akfen Güney ve Akfen Karaköy'ün Akfen Karaköy bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi 29 Kasım 2024 tarihli tescil ile tamamlanmıştır.
(7) Çıkışlar, 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 kaynaklanmaktadır. 740.284.340 TL satış bedeli ve 305.795.121 TL maliyet arasındaki fark olan 434.489.219 TL yatırım faaliyetlerinden gelirler olarak muhasebeleştirmiştir. Söz konusu satış bedeli, Akfen Karaköy'ün satış tarihindeki gerçeğe uygun değeri dikkate alınarak belirlenmiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili satış bedeli nakden tahsil edilmemiştir.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	12.676.214.000	12.052.719.625
Arsa kullanım hakları	51.506.359	68.753.042
Arsalar	14.545.000	-
Toplam	**12.742.265.359**	**12.121.472.667**

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsalar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin (arsa kullanım hakları hariç) hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	12.052.719.625	11.085.422.736
Değer artışı	617.631.801	958.957.912
Girişler	20.407.574	8.338.977
31 Aralık	**12.690.759.000**	**12.052.719.625**

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. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerinden ve 2023 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin 31 Aralık 2024 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini içermektedir.

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

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

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
Gayrimenkul adı	**Ekspertiz rapor tarihi**	**Gerçeğe uygun değeri**	**Ekspertiz rapor tarihi**	**Gerçeğe uygun değeri**
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu (1)	31 Aralık 2024	2.996.020.000	31 Aralık 2023	2.987.572.165
Bodrum Loft (1)	31 Aralık 2024	1.751.010.000	31 Aralık 2023	1.736.299.105
Novotel Trabzon (1)	31 Aralık 2024	1.298.075.000	31 Aralık 2023	1.274.980.055
Ibis Otel Tuzla (2)	31 Aralık 2024	1.204.947.000	31 Aralık 2023	1.024.543.525
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep (1)	31 Aralık 2024	743.355.000	31 Aralık 2023	682.868.275
Ibis Otel Alsancak İzmir (1)	31 Aralık 2024	700.745.000	31 Aralık 2023	680.756.014
Ibis Otel Adana (2)	31 Aralık 2024	717.825.000	31 Aralık 2023	637.013.577
Isparta Yurt (1)	31 Aralık 2024	704.010.000	31 Aralık 2023	621.117.475
Ibis Otel Esenyurt (2)	31 Aralık 2024	531.573.000	31 Aralık 2023	580.818.472
Ibis Otel ve Novotel Kayseri (1)	31 Aralık 2024	569.780.000	31 Aralık 2023	514.031.740
Kütahya Yurt (1)	31 Aralık 2024	516.960.000	31 Aralık 2023	458.893.487
Ibis Otel Ankara Airport (2)	31 Aralık 2024	523.307.000	31 Aralık 2023	431.732.953
Ibis Otel Bursa (1)	31 Aralık 2024	369.382.000	31 Aralık 2023	368.948.400
Ibis Otel Eskişehir (1)	31 Aralık 2024	49.225.000	31 Aralık 2023	53.144.382
Bodrum (Eskiçeşme) Arsası (2) (*)	31 Aralık 2024	14.545.000	-	-
Toplam		**12.690.759.000**		**12.052.719.625**

(1) Şirket'in kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.
(2) Şirket'in sahip olduğu arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.
(*) 22 Temmuz 2024 tarihinde satın alınmıştır.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 12.898.374.660 TL'dir (31 Aralık 2023: 14.199.578.665 TL).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 2.760.180.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 8.388.848.032 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2024 tarihli işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerleme raporunda kullanılan Avro olarak değerlenen varlıklar için iskonto oranları %8-%10 aralığında (31 Aralık 2023: %9,75-%12), TL olarak değerlenen varlıklar için ise iskonto oranı %23 (31 Aralık 2023: %27) olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not30'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 kiralamada 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.

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

	2024	**2023**
1 Ocak	68.753.042	104.123.549
Düzenlemeler	(16.177.473)	(34.132.150)
Değer azalışı, net	(1.069.210)	(1.238.357)
31 Aralık	**51.506.359**	**68.753.042**

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 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 2023	58.147	27.109.567	4.652.490	31.820.204
Alımlar	-	-	328.488	328.488
Çıkışlar	-	-	(167.868)	(167.868)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	**58.147**	**27.109.567**	**4.813.110**	**31.980.824**
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	58.147	27.109.567	4.813.110	31.980.824
Alımlar	-	-	281.751	281.751
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024	**58.147**	**27.109.567**	**5.094.861**	**32.262.575**
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(58.147)	(19.608.801)	(3.273.860)	(22.940.808)
Dönem gideri	-	(7.454.686)	(577.010)	(8.031.696)
Çıkışlar	-	-	133.852	133.852
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	**(58.147)**	**(27.063.487)**	**(3.717.018)**	**(30.838.652)**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(58.147)	(27.063.487)	(3.717.018)	(30.838.652)
Dönem gideri	-	(25.797)	(594.905)	(620.702)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024	**(58.147)**	**(27.089.284)**	**(4.311.923)**	**(31.459.354)**
Net defter değeri				
1 Ocak 2023	-	7.500.766	1.378.630	8.879.396
31 Aralık 2023	-	46.080	1.096.092	1.142.172
1 Ocak 2024	**-**	**46.080**	**1.096.092**	**1.142.172**
31 Aralık 2024	**-**	**20.283**	**782.938**	**803.221**

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 620.702 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderinin 25.797 TL tutarındaki kısmı satışların maliyetinde, 594.905 TL tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 8.031.696 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderinin 7.387.091 TL tutarındaki kısmı satışların maliyetinde, 644.605 TL tutarındaki kısmı ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir).

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	591.012
Alımlar	268.042
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	**859.054**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	859.054
Alımlar	42.393
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024	**901.447**
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(450.529)
Dönem gideri	(85.119)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	**(535.648)**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(535.648)
Dönem gideri	(53.825)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024	**(589.473)**
Net defter değeri	
1 Ocak 2023	140.483
31 Aralık 2023	323.406
1 Ocak 2024	**323.406**
31 Aralık 2024	**311.974**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 53.825 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023 : 85.119 TL).

13. STOKLAR

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

	2024	2023
1 Ocak	1.273.161.210	974.555.572
Girişler	776.850.833	298.605.638
31 Aralık	**2.050.012.043**	**1.273.161.210**

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiştir. İlgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla stoklar, Şirket'in Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu villa projesinin bir yıldan uzun süre içerisinde tamamlanmasının planlanmasından dolayı stoklar uzun vadeli olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ise söz konusu villa projesinin bir yıldan kısa süre içerisinde tamamlanmasının planlanmasından dolayı stoklar kısa vadeli olarak muhasebeleştirilmiştir.

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

14. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

16. TAAHHÜTLER

16.1. Şirket tarafından verilen TRİ'ler

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.801.022.498	8.451.002.576
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	253.849.993	2.176.003.823
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	3.054.872.491	**10.627.006.399**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 75.000.000 Avro ve 770.424 ABD Doları'dır (31 Aralık 2023: 178.052.185 Avro ve 770.424 ABD Doları). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 6.897.648 Avro'dur (31 Aralık 2023: 36.348.603 Avro).

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler Severnyi şirketinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten (31 Aralık 2023: 28.756.152 Avro Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT ve 7.592.451 Avro Akfen GT'nin %100 bağlı ortaklığı Severnyi ve 463.455.856 TL'si Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden) oluşmaktadır. Şirket'in vermiş olduğu TRİ'ler, Şirket'in proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

16. TAAHHÜTLER (Devamı)

16.2. Kiracı olarak Şirket

Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar

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

- Şirket, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Söz konusu Hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22 Aralık 2018'den itibaren 49 yıla uzatılmıştır.
- 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.

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 Civli 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 voluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

16.3. Kiraya veren olarak Şirket

Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar

31 Aralık 2024 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.

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/cafe ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Kütahya Yurt'ta yer alan bir ticari alan Ekim 2019 tarihinde imzalanan sözleşme ile 4 yıl süre ile, bir ticari alan da Aralık 2021 tarihinde imzalanan sözleşme ile 2 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	2.325.965	811.397
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	1.439.384	1.704.227
	3.765.349	**2.515.624**

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 (31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 46.655 TL/yıl ve 35.059 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Net iskonto oranı	%4,27	%3,00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100,00

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655 TL tavan tutarı (31 Aralık 2023: 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.059 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	1.704.227	2.151.177
Faiz ve hizmet maliyeti	621.620	783.658
Ödemeler	(441.005)	(338.031)
Parasal kayıp	(445.458)	(892.577)
31 Aralık	**1.439.384**	**1.704.227**

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	811.397	1.266.486
Cari dönemdeki artış	1.980.681	510.639
Ödemeler	-	(497.737)
Parasal kayıp	(466.113)	(467.991)
31 Aralık	**2.325.965**	**811.397**

18. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 4)	-	489.461
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	27.430.144	119.847.278
- Verilen sipariş avansları	*20.351.534*	*114.434.237*
- Gelecek aylara ait giderler	*7.078.610*	*5.409.979*
- Diğer	*-*	*3.062*
	27.430.144	**120.336.739**

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 4)	242.500.065	-
Gelecek yıllara ait giderler	8.107.278	4.303.602
	250.607.343	**4.303.602**

c) Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Villa satış gelirleri (*)	319.870.639	-
Yurt gelirleri	3.944.940	3.671.535
	323.815.579	**3.671.535**
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Villa satış gelirleri (*)	-	57.495.278
	-	**57.495.278**

(*) Grup'un Yalıkavak projesine ait satışlara ilişkin peşin tahsilatlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu villa projesinin bir yıldan uzun süre içerisinde tamamlanmasının planlanmasından dolayı ertelenmiş gelirler uzun vadeli olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ise söz konusu villa projesinin bir yıldan kısa süre içerisinde tamamlanmasının planlanmasından dolayı ertelenmiş gelirler kısa vadeli olarak muhasebeleştirilmiştir.

19. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	4.333.494	68.096
Diğer	46.174	-
	4.379.668	**68.096**

20. ÖZKAYNAKLAR

20.1. Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Halka açık[1]	44,54	1.736.971.208	44,41	1.727.674.422
Akfen Holding	45,27	1.765.386.014	13,97	543.715.754
Hamdi Akın	10,18	397.150.364	10,21	397.150.364
Akfen Turizm	<0,013	492.391	<0,013	492.391
Akfen İnşaat	<0,001	23	<0,001	23
Akfen International BV	-	-	31,40	1.221.670.260
Toplam		**3.900.000.000**		**3.890.703.214**
Enflasyon düzeltmesi		7.956.109.878		7.952.827.311
Düzeltilmiş sermaye		**11.856.109.878**		**11.843.530.525**

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

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

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

9 Şubat 2021 tarihinde ise şirket alımları sırasında 450.000.002 TL'lik fon sağlayarak, 243.066.196 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, Hamdi Akın'a tahsisli olarak 101.580.136 TL nominal değerli 101.580.136 adet B grubu (borsada işlem görür nitelikte) pay ihraç edilmiş olup Şirket'in esas sermayesi 344.646.332 TL'ye arttırılmıştır. Şirket'in 344.646.332 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 555.353.668 TL artırılarak 900.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 20 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Bununla birlikte; Şirket'in 900.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin emisyon primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL arttırılarak 1.300.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 7 Aralık 2021 tarihinde, 10467 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Şirket'in 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %200 bedelli olarak 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesi işlemi SPK'nın 7 Aralık 2023 tarih ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.590.703.214 TL tutarında sermaye 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. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 3.900.000.000 adet (31 Aralık 2023: 1 TL 3.900.000.000 adet) hisseden meydana gelmiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 3.900.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 3.890.703.214 TL). 2023 yılında uygulamaya geçen enflasyon muhasebesi ile birlikte 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 7.956.109.878 TL tutarında sermaye olumlu düzeltme farkları konsolide finansal tablolarda muhasebeleşmiştir (31 Aralık 2023: 7.952.827.311 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.

20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

20.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

31 Aralık 2024	6102 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TFRS' lere uygun olarak TMS 29 gerekliliklerine göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl kar/(zararına) sınıflanan fark
Sermaye düzeltme farkları	9.777.552.314	7.956.109.878	(1.821.442.436)
Paylara ilişkin primler	1.332.347.904	1.748.157.079	415.809.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	140.859	24.143	(116.716)

20.2. Pay İhraç Primleri

Hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 27 Nisan 2023 tarihinden başlayarak 211.105.550 TL karşılığı 30.000.000 adet nominal hisse geri alımı yapmış ve bahsi geçen hisselerin 8 Ağustos 2023 tarihinde 262.087.665 TL karşılığında satışını gerçekleştirmiş olup, aradaki fark olan 50.982.115 TL pay ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca, 2024 yılında 6.965.987 TL tutarında pay ihraç primi oluşmuş olup, bunun neticesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 1.748.157.079 TL olmuştur (31 Aralık 2023: 1.741.191.092 TL).

20.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yasal yedek tutarı 24.143 TL'dir. (31 Aralık 2023: 24.143 TL). Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Otel kira gelirleri	613.731.753	720.694.146
Yurt kira gelirleri	102.665.322	100.423.697
Toplam hasılat	**716.397.075**	**821.117.843**
Sigorta giderleri	(18.275.012)	(12.006.757)
Vergi, resim ve harç giderleri	(8.083.362)	(9.131.783)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(74.203)	(1.294.240)
Amortisman	(25.797)	(7.387.091)
Diğer	(292.523)	(1.017.690)
Toplam satışların maliyeti	**(26.750.897)**	**(30.837.561)**

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Personel giderleri	23.451.910	12.551.817
Danışmanlık giderleri	21.295.252	29.404.836
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	3.255.378	1.454.460
Operasyonel kiralama giderleri	1.979.810	1.880.793
Seyahat ve temsil giderleri	1.556.015	5.297.699
Reklam giderleri	3.529.012	16.315.218
Vergi, resim ve harç giderleri	839.163	506.346
Amortisman giderleri	594.905	644.605
İtfa payı giderleri	53.825	85.119
Bağış ve yardımlar	6.679	4.433.800
Diğer	2.159.509	1.477.556
Toplam	**58.721.458**	**74.052.249**

Personel giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Maaşlar ve ücretler	17.918.175	10.344.449
SSK işveren payı	2.007.208	794.235
İzin yükümlülüğü gideri	1.980.681	510.639
Kıdem tazminatı gideri	621.620	783.658
Diğer	924.226	118.836
Toplam	**23.451.910**	**12.551.817**

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	616.562.591	957.719.555
Kur farkı geliri	8.298	-
Diğer	65.750	1.331.867
Toplam	**616.636.639**	**959.051.422**

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kur farkı giderleri	499.305	1.826.570
Ticari alacaklar değer düşüklüğü	-	141.060
Diğer	69.275	438.428
Toplam	**568.580**	**2.406.058**

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Bağlı ortaklık satış karı (Not 9)	978.193.053	-
Menkul kıymet satış karları (Not 5)	13.434.408	7.219.082
Toplam	**991.627.461**	**7.219.082**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Menkul kıymet satış zararları (Not 5)	(5.074.020)	-
Toplam	**(5.074.020)**	**-**

25. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz gelirleri (*)	534.698.530	30.866.517
Türev araçların gerçeğe uygun değer artışı (**)	-	68.368.265
Toplam	**534.698.530**	**99.234.782**

(*) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla faiz gelirleri 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO kredilerin, 212.870.980 TL tutarındaki itfa edilmiş maliyet düzeltmelerinin iptal edilmesinden kaynaklanan gelirleri içermektedir (31 Aralık 2023: Yoktur).
(**) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide mali tablolarında yer alan kur riskinden korunma amacıyla muhasebeleşen türev araçlardan kaynaklanan gerçeğe uygun değer kazançlarıdır (31 Aralık 2024: Yoktur).

26. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz giderleri	204.636.202	620.880.335
Kur farkı gideri	71.115.378	1.811.406.315
Türev araçların gerçeğe uygun değer azalışları (*)	-	42.815.642
Diğer	5.932.076	2.218.869
Toplam	**281.683.656**	**2.477.321.161**

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

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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2023: Kurumlar vergisinden istisnadır).

27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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 31 Aralık 2024 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 tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yapılan matrah arttırımı dolayısıyla 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda dönem vergi gideri oluşmuştur.
31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderinin bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem vergi gideri	-	(2.186.983)
Ertelenmiş vergi gideri	(1.082.484.585)	-
Toplam	**(1.082.484.585)**	**(2.186.983)**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2024	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Vergi öncesi kar		**2.297.783.375**		**1.360.450.396**
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(30)	(689.335.013)	(30)	(408.135.118)
Vergiden muaf gelirler [1]	12	284.792.165	30	411.855.492
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(12)	(270.866.301)	(0)	(3.720.374)
Geçmiş yıllar zararları ile ilişkilendirilen ertelenmiş vergi etkisi	2	42.122.896	-	-
Kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayan enflasyon düzeltmelerinin ertelenmiş vergi etkisi	(20)	(449.198.332)	-	-
Matrah artırımı etkisi	-	-	(0)	(2.186.983)
Vergi (gideri)/geliri	**(47)**	**(1.082.484.585)**	**(0)**	**(2.186.983)**

[1] Akfen GYO'nun 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri 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, 02/8/2024 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 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(1.065.297.398)	-
Diğer	(59.310.083)	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	**(1.124.607.481)**	**-**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı, net	-	-
Geçmiş yıllar zararları ile ilişkilendirilen	(42.122.896)	
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(1.082.484.585)	-
Dönem sonu itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	**(1.124.607.481)**	**-**

28. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak	3.890.703.214	1.300.000.000
Sermaye artırımı	9.296.786	2.590.703.214
Dönem sonu	**3.900.000.000**	**3.890.703.214**
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	3.899.864.281	1.464.278.274
Dönem karı	1.215.298.790	1.358.263.413
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,31	0,93
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,31	0,93

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- 31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**(59.669.613)**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.707.053.340
Peşin ödenmiş giderler	29.742.433
Ertelenmiş gelirler	(68.204.743)
Verilen depozito ve teminatlar	1.513.527
Finansal Yatırım (*)	337.193.806
Stoklar	320.129.118
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	112.650
Ödenmiş sermaye	(1.727.489.519)
Geçmiş yıl karları ve diğer özkaynak kalemleri	(2.659.720.225)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	**(129.108.106)**
Hasılat	(84.422.089)
Satışların maliyeti	3.026.894
Genel yönetim giderleri	6.385.513
Esas faaliyet diğer gelir ve giderler	66.309
Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler	(1.871.677)
Finansman gelir ve giderleri	(52.293.056)
Toplam	**(188.777.719)**

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

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 değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

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

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 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	1.559.662.805	-	1.559.662.805	1.559.662.805	5
Ticari alacaklar – dönen varlık	948.156.171	-	948.156.171	948.156.171	7
Diğer alacaklar – dönen varlık	193.494.170	-	193.494.170	193.494.170	8
Diğer alacaklar – duran varlık	365.713.326	-	365.713.326	365.713.326	8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	1.879.771.553	1.879.771.553	1.879.771.553	6
Ticari borçlar	-	279.050.416	279.050.416	279.050.416	7
Diğer borçlar	-	24.229.008	24.229.008	24.229.008	8

31 Aralık 2023	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	3.080.169.555	-	3.080.169.555	3.080.169.555	5
Ticari alacaklar – dönen varlık	176.576.973	-	176.576.973	176.576.973	7
Ticari alacaklar – duran varlık	90.702.759	-	90.702.759	90.702.759	7
Diğer alacaklar – dönen varlık	14.997.397	-	14.997.397	14.997.397	8
Diğer alacaklar – duran varlık	1.753.910	-	1.753.910	1.753.910	8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	2.716.643.012	2.716.643.012	2.716.643.012	6
Ticari borçlar	-	71.859.036	71.859.036	71.859.036	7
Diğer borçlar	-	1.330.026.903	1.330.026.903	1.330.026.903	8

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 değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 10). 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin 31 Aralık 2024 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamaları içermektedir.

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

31 Aralık 2024		**Gerçeğe uygun değer seviyesi**	
	1. Seviye TL	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	**-**	**-**	**12.676.214.000**
Arsalar	**-**	**14.545.000**	**-**

31 Aralık 2023		**Gerçeğe uygun değer seviyesi**	
	1. Seviye TL	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	**-**	**-**	**12.052.719.625**

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	**Değerleme yöntemi**	**Gözlemlenemeyen önemli girdiler**	**Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2024**	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2023
Otel Seviye 3	**11.455.244.000**	10.972.708.663	İndirgenmiş nakit akış	* Oda ücreti (günlük) – Avro * Villa ücreti (günlük) – Avro * Doluluk oranı (*)	69 964 76%	61 733 %74
Yurt Seviye 3	**1.220.970.000**	1.080.010.962	İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232	7.232
Arsa Seviye 2	**14.545.000**	-	Emsal Karşılaştırma	- -	**-** **-**	- -

(*) Bodrum Loft hariç verilerdir. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli değerleme raporunda Bodrum Loft'un yıl içerisinde operasyonda olduğu yaklaşık 6 aylık sezon dönemi için ortalama doluluk oranı %95 olarak takdir 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 kiraların 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 değerlenmesi gerekir.

İskonto oranı:

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

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

Şirket'in tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerleme 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
31 Aralık 2024	**Duyarlılık analizi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)**
Otel			
İskonto oranı	0,50%	(448.732.683)	482.713.668
Oda ücreti	1 Avro	113.882.220	(114.616.944)
Doluluk oranı	1%	132.801.363	(133.168.725)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(36.173.278)	37.955.823
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(113.514.858)	126.739.890
Oda Ücreti	%10	185.885.172	(168.619.158)
Doluluk oranı	%1	19.470.186	(19.102.824)

		Artarsa	Azalırsa
31 Aralık 2023	**Duyarlılık analizi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)**
Otel			
İskonto oranı	0,50%	(389.694.923)	420.044.332
Oda ücreti	1 Avro	135.210.666	(135.210.666)
Doluluk oranı	1%	125.334.409	(124.864.111)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(30.059.103)	31.388.504
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(97.351.679)	107.698.234
Oda Ücreti	%10	181.535.015	(165.074.586)
Doluluk oranı	%1	18.811.919	(18.811.919)

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.

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.

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

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. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/toplam kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Toplam yükümlülükler	3.635.239.386	4.182.211.388
Hazır değerler	(1.559.662.805)	(3.080.169.555)
Net (varlık) yükümlülük	**2.075.576.581**	**1.102.041.833**
Özkaynaklar	19.162.968.582	17.970.247.348
Toplam kaynak	**21.238.545.163**	**19.072.289.181**
Net (varlık) yükümlülük/toplam kaynak oranı	**%10**	**%6**

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.

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

		Alacaklar					
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	31 Aralık 2024	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Diğer**
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**801.304.457**	**146.851.714**	**557.195.835**	**2.011.661**	**45.903.465**	**1.513.768.070**
	- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	801.304.457	146.851.714	557.195.835	2.011.661	45.903.465	1.513.768.070
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 değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	259.860	-	-	81.203	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(259.860)	-	-	(81.203)	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

31.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

		Alacaklar					
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	31 Aralık 2023	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Diğer**
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**107.183.435**	**160.096.297**	**14.996.237**	**1.755.070**	**2.891.931.210**	**188.442.056**
	- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	107.183.435	160.096.297	14.996.237	1.755.070	2.891.931.210	188.442.056
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 değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	283.801	-	-	308.777	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	*(283.801)*	-	-	*(308.777)*	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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:

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	1.879.771.553	3.178.918.780	200.338.723	329.040.278	1.659.259.953	990.279.826
Ticari borçlar	279.050.416	279.050.416	279.050.416	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	24.229.008	24.229.008	24.229.008	-	-	-

31 Aralık 2023:

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	2.716.643.012	4.520.784.478	179.293.968	265.218.977	1.679.054.990	2.397.216.543
Ticari borçlar	71.859.036	71.859.036	71.859.036	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	1.330.026.903	1.330.026.903	41.481.898	-	1.288.545.005	-

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

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

30.3. Piyasa riski açıklamaları
a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Aralık 2024			Orijinal para birimine göre tutarlar			
Döviz pozisyonu tablosu		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
1	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.495.497.561	345.089	40.377.631	45	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	-	-	-	-	-
4	**Dönen varlıklar (1+2+3)**	**1.495.497.561**	**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)**	**1.495.497.561**	**345.089**	**40.377.631**	**45**	**-**
10	Ticari borçlar	333.314	6.536	2.780	-	-
11	Finansal yükümlülükler	409.509.793	50.319	11.078.933	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
13	**Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)**	**409.843.107**	**56.855**	**11.081.713**	**-**	**-**
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.438.317.749	556.495	38.547.733	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	**Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)**	**1.438.317.749**	**556.495**	**38.547.733**	**-**	**-**
18	**Toplam yükümlülükler (13+17)**	**1.848.160.856**	**613.350**	**49.629.446**	**-**	**-**
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)**	**(352.663.295)**	**(268.261)**	**(9.251.815)**	**45**	**-**
21	**Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**(352.663.295)**	**(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 yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

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

31.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

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

31 Aralık 2023			Orijinal para birimine göre tutarlar			
Döviz pozisyonu tablosu		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) (*)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
1	Ticari alacaklar	74.766.651	-	1.589.772	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.339.588.597	31.413.700	94.090	45	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	682.992	-	14.523	-	-
4	**Dönen varlıklar (1+2+3)**	**1.415.038.240**	**31.413.700**	**1.698.385**	**45**	**-**
5	Ticari alacaklar	57.577.957	-	1.224.287	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	**Duran varlıklar (5+6+7)**	**57.577.957**	**-**	**1.224.287**	**-**	**-**
9	**Toplam varlıklar (4+8)**	**1.472.616.197**	**31.413.700**	**2.922.672**	**45**	**-**
10	Ticari borçlar	603.877	466	12.396	-	-
11	Finansal yükümlülükler	328.866.820	66.246	6.920.286	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	1.192.177.114	26.886.511	1.005.456	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
13	**Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)**	**1.521.647.811**	**26.953.223**	**7.938.138**	**-**	**-**
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	2.345.596.472	681.129	49.169.411	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	**Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)**	**2.345.596.472**	**681.129**	**49.169.411**	**-**	**-**
18	**Toplam yükümlülükler (13+17)**	**3.867.244.283**	**27.634.352**	**57.107.549**	**-**	**-**
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)**	**(2.394.628.086)**	**3.779.348**	**(54.184.877)**	**45**	**-**
21	**Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**(2.395.311.078)**	**3.779.348**	**(54.199.400)**	**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**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

(*) Tabloda yer alan ilgili tutarların TL karşılıkları, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

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	(1.900.655)	1.900.655
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	**(1.900.655)**	**1.900.655**
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(68.632.399)	68.632.399
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	**(68.632.399)**	**68.632.399**
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	398	(398)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	**398**	**(398)**
TOPLAM (3+6+9)	**(70.532.656)**	**70.532.656**

31 Aralık 2023:

	Kar / (Zarar) ve Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	31.702.638	(31.702.638)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	**31.702.638**	**(31.702.638)**
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(510.628.726)	510.628.726
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	**(510.628.726)**	**510.628.726**
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	487	(487)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	**487**	**(487)**
TOPLAM (3+6+9)	**(478.925.601)**	**478.925.601**

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:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	500.575	2.729.815.163
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	1.826.576.734	2.641.143.054

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

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

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket'in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2024 ve 2023 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
31 Aralık 2024	(0,01%)	106.606
	0,01%	(106.582)

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2023	(0,01%)	1.030.270
	0,01%	(1.030.270)

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. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	3.645.701	1.515.977
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	306.614	389.823
	3.952.315	**1.905.800**

34. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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 infisahı suretiyle, Şirket'in Akfen Karaköy ile birleşmesine karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla ilgili süreç devam etmektedir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	**İlgili Düzenleme**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.559.662.807	3.080.169.555
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	14.792.277.402	13.394.633.877
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.655.371.744	5.267.450.250
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (*)	III-48.1. Md. 23 / (f)	557.195.835	14.996.237
	Diğer varlıklar		1.233.700.180	395.208.817
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**22.798.207.968**	**22.152.458.736**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.826.576.734	2.641.143.054
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	53.194.825	75.499.958
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	1.288.545.005
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	19.162.968.582	17.970.247.348
	Diğer kaynaklar		1.755.467.827	177.023.371
D	**Toplam kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**22.798.207.968**	**22.152.458.736**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	45.822.262	2.891.622.433
A3	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)	14.545.000	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	294.692.491	1.745.826.755
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)	41.390.674	2.860.972.365

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)	%64,88	%60,47	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%27,26	%37,68	<%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	%0,00	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%11,35	%32,00	<%500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,20	%13,05	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (**)	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,18	%12,91	<%10

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

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari olmayan alacakların tamamı Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından alacaklardan oluşmaktadır (Not 4).

(**) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu sınırlamadaki aşım, Şirket'in Aralık 2023 tarihinde gerçekleşen bedelli sermaye artırımına ilişkin nakit girişlerinden kaynaklanmakta olup 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla söz konusu aşım bulunmamaktadır.