

Akfen GYO

Faaliyet Raporu / 2024



Ibis Otel Zeytinburnu - Ibis Otel İstanbul Esenyurt - Novotel Bosphorus Karaköy - Ibis Otel Tuzla - Ibis Otel Bursa - Ibis Otel Alsancak - Ibis Otel Eskişehir - Ibis Otel Ankara Airport - Ibis Otel Adana - Novotel Trabzon - Novotel ve Ibis Otel Gaziantep - Novotel ve Ibis Otel Kayseri - Ibis Otel Moskova - Ibis Otel Kaliningrad - Ibis Otel Yaroslavl - Ibis Otel Samara ve Samara Ofis - Bodrum Loft - Isparta Öğrenci Yurdu - Kütahya Öğrenci Yurdu - Terminal Kadıköy / Söğütluçeşme Projesi - Yalıkavak Projesi - Kıyıkışlacık (İsos Loft) Projesi - Florida Projesi - Hadımköy Fabrika



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

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1/1/2024-31/12/2024 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil)* ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1/1/2024-31/12/2024 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 6 Mart 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtip yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtip yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



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

İÇİNDEKİLER

Genel Bakış

Akfen GYO'ya Genel Bakış	6
Akfen GYO Gayrimenkul Portföyü	7
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	8
Bağlı Ortaklıklar / İştirakler	9
Kilometre Taşları	10
2024 Yılı'nın Öne Çıkan Gelişmeleri	13
Raporlama Döneminden Sonra Yaşanan Önemli Gelişmeler	14
Misyon, Vizyon ve Strateji	15
Organizasyon Şeması	17
2024 Yılı Önemli Gelişmelerin Özeti	18
Operasyon Haritası	19
Bağlı Ortaklık Değerleri	20
Şirket faaliyetleri ve faaliyetlere ilişkin önemli gelişmeler	20

Yönetim

Genel Müdür'ün Mesajı	22
Yönetim Kurulu	24
Üst Yönetim	28
Bağımsızlık Beyanları	30

Sektör Değerlendirmesi

GSYİH	32
GYO Sektörü	33
Turizm Sektörü	35

Akfen GYO Portföyü

Portföy Tablosu	37
Ibis Otel Zeytinburnu	39
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	40
Novotel Bosphorus Karaköy	41
Ibis Otel Tuzla	42
Ibis Otel Bursa	43
Ibis Otel Alsancak	44
Ibis Otel Eskişehir	45
Ibis Otel Ankara Airport	46
Ibis Otel Adana	47
Novotel Trabzon	48
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	49
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	50
Ibis Otel Moskova	51
Ibis Otel Kaliningrad	52
Ibis Otel Yaroslavl	53
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis	54
Bodrum Loft	55
Isparta Öğrenci Yurdu	56
Kütahya Öğrenci Yurdu	57

YAPIMI DEVAM EDEN PROJELER

Terminal Kadıköy / Söğütlüçeşme Projesi	58
Yalıkavak Projesi	59
Kıyıkışlacık (İasos Loft) Projesi	60
Florida Projesi	61
Hadımköy Fabrika	62

Finansal Gelişim

Özet Finansal Bilgiler	64
TMS 29'un Finansallar	
Üzerindeki Etkisi	64
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	65
Varlıklar ve Net Aktif Değer	65
Kira Gelirleri	66
Toplam Finansal Borç	67
İlişkili Taraf Bakiyeleri	67
Operasyonel Veriler	69
Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları	69
Operasyonel ve Finansal Performans	70
Portföy Sınırlamaları	71

Kurumsal Yönetim

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	74
Pay Sahipleri	75
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	78
Menfaat Sahipleri	79
Yönetim Kurulu	81

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum

Genel Müdür Mesajı	95
Rapor Hakkında	96
Yönetimde Sürdürülebilirlik	99
Uyumlulukta Sürdürülebilirlik	117
Faaliyette Sürdürülebilirlik	123
Sosyal Sürdürülebilirlik	131
EKLER	136

Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Raporu	155
Konsolide Finansal Durum Tablosu	159
Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	161
Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu	162
Konsolide Nakit Akış Tablosu	163
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	164
Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu	241
Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu	243
Kısaltmalar	245



BÖLÜM

01

1. GENEL BAKIŞ

- YÖNETİM
- SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ
- AKFEN GYO PORTFÖYÜ
- FİNANSAL GELİŞİM
- KURUMSAL YÖNETİM
- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM
- FİNANSAL TABLOLAR

Genel Bakış

- Kısaca Akfen GYO
- Akfen GYO Portföy
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- İştirakler
- Kilometre Taşları
- 2024 Yılı Gelişmeleri
- Finansal Dönüm Noktaları
- Akfen GYO Başarıları
- Misyon, Vizyon ve Strateji
- Organizasyon Şeması
- Operasyon Haritası
- Bağlı Ortaklık Değerleri

Akfen GYO'ya Genel Bakış



Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü değeri 2024 yıl sonu itibarıyla 776 milyon Avroya ulaştı

1997'de Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ünvanıyla faaliyete geçen şirket, 2006'da gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür. Akfen GYO, 2007 yılında sektörde öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" projesine başladı ve Akfen GYO, sektörde öncülük ettiği "Çağdaş Şehir Otelleri" projesiyle 2007'den itibaren 17 yılda 19 otel, 1 tatil köyü, 2 yurt, 1 arsa, 1 ofis binası ve yaşlı bakım projesinden (Florida-ABD) oluşan portföye ulaştı. Bunlara ek olarak, halihazırda birisi İstanbul'da, diğeri ise Bodrum'da olmak üzere, 2025 yılında hayata geçirilmek üzere 2 yeni yatırımın çalışmaları devam etmektedir.

2011'de halka arz süreci sonrası Akfen GYO hisseleri, 11 Mayıs 2011'de Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladı. Fiili dolaşım oranı %44,16 seviyesinde olan Akfen GYO'nun 2024 yılı hisse kapanış fiyatı 2,09 TL, (Kapanış piyasa değeri: 8,15milyar TL/222 milyon Avro) oldu. Akfen GYO halihazırda Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup 2024 yılı boyunca BIST Tüm 100, Bist Sürdürülebilirlik ve SPK'nın 1. grup şirketleri arasında yer almaya başlamıştır.

Otel Yatırımlarından Portföy Çeşitliliğine

Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmiş olup Türkiye'de 15, Rusya'da 4 olmak üzere toplam 19 otelini dünyanın en büyük otel işletmecilerinden Accor Grubu'na uzun dönemli kiralamıştır. Akfen GYO'nun portföyünde ayrıca Bodrum'da bulunan 5 yıldızlı tatil köyü Bodrum Loft bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla, Akfen GYO'nun sahip olduğu 19 otelin toplam oda sayısı 3.342'dir.

Otel portföyü haricinde Rusya'da bir ofis binası, Türkiye'de toplam 13 bloktan oluşan 2 yurt kompleksi, 1 fabrika yatırımı ve Bodrum Eskiçeşme Mah. yaklaşık 210 m²'lik bir arsa yatırımı bulunmaktadır. Akfen GYO,

Akfen GYO Net Aktif Değeri

687
milyon Avro

Akfen GYO Toplam Gayrimenkul Değeri

776
milyon Avro

sürdürülebilirlik odaklı projelerine hız kesmeden devam ediyor. İstanbul Söğütözü'nde yeme-içme ve kültür-sanat merkezi, Bodrum Yalıkavak'ta lüks villalar inşa ederken, Milas Kıyıkışlacık'ta bir turizm tesisi ve Amerika'nın Florida eyaletinde yaklaşık 6 dönümlük bir arazi üzerinde yaşlı bakım merkezi projesini hayata geçirme hazırlıklarını tüm hızıyla sürdürmektedir.

Accor ile Stratejik Ortaklık

Dünyanın başlıca otel zincirlerinden Accor ile 2005'te stratejik ortak olan Akfen GYO, Türkiye ve Rusya'da açtığı 19 otel için uzun vadeli kira sözleşmeleri imzalayarak düzenli ve öngörülebilir kira geliri elde etmektedir.

Akfen GYO'nun otelleriyle ilgili Accor ile yapılan sözleşmelerde; Akfen GYO'nun kira geliri için asgari garanti şartı bulunmaktadır. Kira geliri; cironun ya da düzeltilmiş otel brüt kârının belli bir oranından yüksek olanı şeklinde belirlenmiştir. Bu paylaşım; bir yandan minimum gelir garantisi diğer yandan da otellerin performansı ile sağlanacak gelir artışının paylaşımı potansiyeli taşımaktadır.

Akfen GYO'nun Bodrum Loft Tatil köyü Akfen Turizm, yurt kompleksleri ise Kredi Yurtlar Kurumu tarafından işletilmektedir.

Finansal Güçlenme

Şirket kararlı bir şekilde devam ettirdiği finansal borçluluğu azaltma ve mali yapıyı güçlendirme vizyonu ile yıl sonu itibarıyla finansal yapısını güçlendirmeye devam etmiş ve bu sayede ve bu sayede pozitif nakit akışlar sayesinde net finansal borç rakamı 2024 yıl sonu itibarıyla %51 azalarak 48 milyon Avro'ya gerilemiştir. (31.12.2023: 106 Milyon Avro)(31.12.2023: 96 Milyon Avro) 31 Aralık 2024 itibarıyla Akfen GYO ve iştiraklerinin çalışanlarının sayısı 44'tür (31 Aralık 2023: 43).

Akfen GYO

Gayrimenkul Portföyü



Oteller

Lokasyon	Adet	İşletmeci	G.menkul Değeri (milyon Avro)
Türkiye	15	Tamaris (Accor)	380,4
Rusya	4	Tamaris (Accor)	75,6

Tatil Köyü

Lokasyon	Adet	İşletmeci	Portföy Değeri (milyon Avro)
Türkiye (Bodrum Loft)	1	Akfen Turizm	47,7



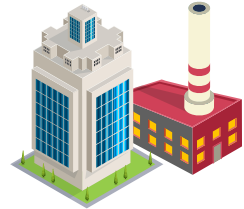
Öğrenci Yurdu



Lokasyon	Adet	İşletmeci	Portföy Değeri (milyon Avro)
Türkiye (Isparta ve Kütahya Ö.Y.)	2	Kredi Yurtlar K.	33,2

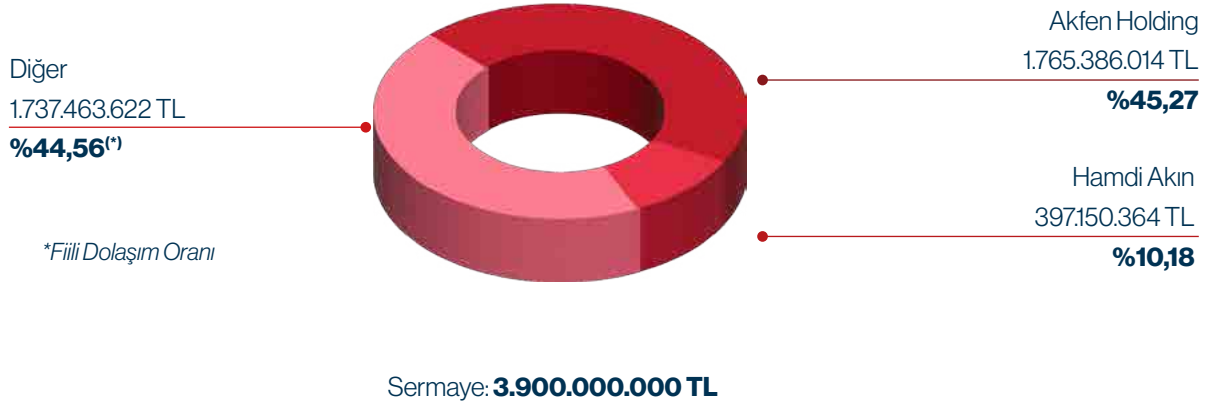
Diğer

Lokasyon	Adet	Operasyon	Portföy Değeri (milyon Avro)
Türkiye (İsos Loft / Kıyıkışlacık Terminal Kadıköy / Söğütluçeşme, Yalıkavak Projeleri)	3	Yapım aşamasında	227,9
Rusya (Samara Ofis)	1	Kurumsal Kiralama	3,7
Hadımköy Fabrika	1	Kurumsal Kiralama	3,1
Eskiçeşme Bodrum Projesi	1		0,4
Florida Projesi (*)	1		3,8



* Portföy değeri olarak Akfen GYO'nun %43'lük payına düşen kısım dahil edilmiştir.

Sermaye/ Ortaklık Yapısı



Grup	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değer (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermaye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem görüp görmeyen
A	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
B	Hamiline	1	3.899.966.052,156	99,99	İmtiyaz mevcut değil	Halka açık statüde olan hisseler BIST Yıldız Pazar'da işlem görmektedir
C	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda 2 yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
D	Nama	1	11.315,949	<0,001	Genel Kurullarda iyi yönetim kurulu üyeleri seçme imtiyazı var	İşlem görmüyor
Toplam			3.900.000.000	100		

A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin iki adedi A Grubu, iki adedi C Grubu ve iki adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Bağlı Ortaklıklar/ İştirakler

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile İlişkinin Niteliği
Akfen Karaköy G.Menkul Yatırım ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	358.000.000	358.000.000	TL	%100	Bağlı Ortaklık
Yaroslavl Otel Invest Ltd.	Yaroslavl'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Samstroykom Ltd.	Samara'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Volgastroykom Ltd.	Samara'da (Rusya) ofis projesi geliştirmek	5.000.000	4.808.303	Ruble	%96,2	Bağlı Ortaklık
KaliningradInvest Ltd.	Kaliningrad'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	5.000.000	4.889.845	Ruble	%97,8	Bağlı Ortaklık
Severnyi Avtovokzal Ltd.	Moskova'da (Rusya) otel projesi geliştirmek	136.709.700	136.709.700	Ruble	%100	Bağlı Ortaklık
Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.	TCDD'ye taahhüt edilen Kadıköy Söğütlüçeşme'de Yüksek Hızlı Tren Viyadük ve Terminali yapımı ile ticari alanların 2052'ye kadar işletilmesi	760.000.000	760.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Ticaret A.Ş.	Turizm yatırımlar yapmak ve işletmek	58.000.000	58.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Bafra G.Menkul Tic. ve İnş. A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı yapmak	50.000	50.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık
Akfen Kuzey G.Menkul İşletme A.Ş.	Yurt içinde ve yurt dışında her türlü turizm tesisi ve konaklama tesisleri işletmek, işlet-tirmek, kiralamak ve bu şirketlere iştirak etmek	676.000.000	676.000.000	TRY	%100	Bağlı Ortaklık

Kilometre Taşları

2005 ● Akfen Holding ve Accor S.A. arasında işbirliği kuruldu.

2006 ● SPK onayının ardından Aksel Turizm Yatırımları A.Ş., Akfen GYO'ya dönüştü.

2007 ● Goldman Sachs, Akfen GYO'ya azınlık hissesi olarak ortak oldu.

- Novotel Zeytinburnu (208 oda)
- Ibis Otel Zeytinburnu (228 oda)
- Ibis Otel Eskişehir (108 oda)
- Merit Park Otel (286 oda)

2008 ● Novotel Trabzon (200 oda)

2010 ● Şirket sermayesi 72 milyon TL'den 138 milyon TL'ye çıkarıldı.

- Akfen Holding, Goldman Sachs'ın sahip olduğu %32,46 oranındaki hisseyi geri satın aldı.
- Novotel Gaziantep (92 oda)
- Ibis Otel Gaziantep (177 oda)
- Novotel Kayseri (96 oda)
- Ibis Otel Kayseri (160 oda)
- Ibis Otel Bursa (200 oda)

2011 ● Akfen GYO, Borsa İstanbul'da AKFGY koduyla halka arz edildi.

- Şirket, ödenmiş sermayesini Mayıs 2011'de gerçekleşen halka arz ile 128 milyon TL'den 184 milyon TL'ye yükseltti.
- Şirket, Rusya'da ortak yatırımlarındaki payını %50'den %95'e çıkardı.
- Ibis Otel Yaroslavl (177 oda)

2012 ● Ibis Otel Samara (204 oda)

- Samara Ofis (4.637 m2)
- Ibis Otel Adana (165 oda)

2013 ● Ibis Otel Esenyurt (156 oda)

- Ibis Otel Alsancak (140 oda)
- Ibis Otel Kaliningrad (167 oda)

2014 ● Ibis Otel Ankara Airport (147 oda)

2015 ● Mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 Tamaris (Accor) otelinin finansmanı için Credit Europe Bank ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 220 milyon Avro'luk proje finansmanı sağlandı.

- Ibis Otel Moskova (317 oda)

2016 ● Novotel İstanbul Bosphorus (200 oda)

2017 ● Şirketin %2,3'üne tekabül eden pay borsada geri alındı.

- Bulvar Loft, Akfen İnşaat'tan devir alındı.
- Ibis Otel Tuzla (200 oda)

2018 ● Türkiye'de halka açık bir şirket olarak ilk kez Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı gerçekleştirdi. (Nominal 170 mn TL)

- Akfen Holding'e ait 1000'er adet A ve D grubu imtiyazlı pay Hamdi Akın'a devir edildi.
- İller Bankası ile 'Gelir Paylaşım Modeli'ne dayalı olarak yapılan Bulvar Loft Projesi, 2018 sonunda tamamlandı. Akfen İnşaat (%1) ve Akfen GYO (%99) tarafından yapılan projede 822 konut, 31 ticari alan yapıldı.

2019 ● Bulvar Loft Projesi'nin toptan satışı yapıldı. Projeden 380 milyon TL gelir elde edildi.

- Yıl içinde yapılan geri alımlarla geri alınan payların şirketin sermayesine oranı %3,39'a ulaştı.

2020 ● Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelin ortalama 4 ay süreyle faaliyeti durduruldu.

- Üç otel iki ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi.
- Mevcut 177,7 milyon Avro banka borcunun Credit Europe Bank ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.



Kırıkkışlacık Projesi (Muğla)

- 2021** ● 238 milyon TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil paya dönüştürülerek itfa edildi.
- 450 milyon TL'lik tahsisli sermaye artışı ile 62,5 milyon Avro değerindeki üç yeni varlık (Isparta ve Kütahya Öğrenci Yurdu, Bodrum Loft) 53 milyon Avro'ya satın alındı.
 - Tamaris (Accor) ile 19 otelin kira sözleşmeleri revize edilerek yaklaşık %15'lik kira artışı sağlandı.
 - 177,7 milyon Avro'luk finansal borç 10 yıl vadeli refinanse edildi.
 - 55 milyon Avro'luk 3. sermaye artışı sonrası finansal borç 132 milyon Avro'ya düşürüldü.
 - JCR'dan BBB notu alındı.
 - Söğütluçeşme Projesi'nin sahibi Fıratcan İnşaat'ın %51'ine 6.2 milyon Avro bedel ile iştirak edildi.
 - Şirketin geri almış olduğu tüm paylar (6,2 milyon adet) satıldı.
 - Kredilerin euribor bazlı faiz oranı IRS işlemi ile hedge edildi.
 - %44 oranında bedelsiz sermaye arttırımı gerçekleştirilerek, sermaye 1.300.000.000 TL'ye çıkarıldı.

- 2022** ● Sermaye tavanı 6,5 milyar TL'ye yükseltildi. JCR A-'ye yükseldi.
- Hamdi Akın'a ait %10,29'a karşılık gelen toplam 133.707.223 adet pay satışı gerçekleştirilerek Şirket'in halka açıklık oranı %24,5'e çıkartılmıştır.
 - Pay geri alım programı Genel Kurul onayı ile sonlandırılmıştır.
 - AKFGY hisse kodu ile Akfen GYO, BIST 100'de işlem görmeye başlamıştır.
 - Muğla, Bodrum Yalıkavak'ta, 22.197 m² arsa 365 milyon TL bedelle tüm ruhsat ve izinleri hazır arsa alındı.

- Payları Yıldız Pazar'da işlem gören Akfen GYO ortaklarından Akfen Holding A.Ş.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL ve Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu 129.990.000 TL olmak üzere Şirket sermayesinin %20'sine tekabül eden toplam 259.980.000 TL nominal değerli payların, 1 TL nominal değerli pay için 3,70 TL fiyatla satışı gerçekleştirilmiştir.
- Muğla, Milas, Kırıkkışlacık'ta 83.625 m²'lik arsanın sahibi olan Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Tic. A.Ş. şirketinin tamamını Akfen GPYŞ'den %40 iskonto ile 477 milyon TL bedelle satın almıştır.

- 2023** ● Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53'lük hissenin %7,25'i Akfen GT ve %1,27'si de Akfen Holding tarafından 1.5 milyon USD bedelle satın alındı. Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur.
- Şirketin 19 Nisan'daki Genel Kurulda, Şirket Esas Sözleşmesindeki "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesini tadil etme kararı almıştır.
 - Akfen GYO, Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen oteli ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd.'ye (alıcı) 70 milyon USD + değişken bedelle devri için sözleşme imzalamıştır.
 - Uzun vadeli ulusal kurum kredi rating notumuz A-'den (yüksek kredi kalitesi), AA-'ye (çok yüksek kredi kalitesi) yükseldi. Kısa vadeli notumuz ise bir önceki yıla göre J2'den (BBB), J1+'ya (AA) yükseldi.
 - Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27'lik Akfen Karaköy hissesini 16.048.940 TL karşılığında satın almıştır. Devir sonrası Akfen Karaköy, Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

2023 ● Geri alım programı başlatıldı.

- Eraysan A.Ş.'nin İstanbul, Arnavutköy'deki fabrika binası ve arsası 3,1 milyon Avro'ya satın alınmıştır.
- 5 milyon Avro için 23,79 kura sabitlenen forward işlemi realize edilerek 28 milyon TL kar sağlandı.
- %51'lik hissesi 31.03.2021'de satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2051 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat'ın kalan %49'luk hissesi, 10 milyon Avro karşılığı TL'ye satın alınmıştır.
- Eraysan A.Ş.'ye ait fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım TCDD'ye aittir) devir işlemi tamamlanmıştır. Fabrika binası ve arsası yıllık 314 bin Avro bedelle Eraysan A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- Şirketin 24 Nisan 2023 tarihli kararı ile başlatılan "Pay Geri Alım Programı" 25 Temmuz 2023'te sonlandırılmıştır. Bu çerçevede; 30 milyon adet pay (sermayenin %2,31'i) geri alınmıştır. Maliyet yaklaşık 103,6 milyon TL'dir.
- Tüm paylar ortalama 5,2534 TL'den satılmış olup 25 Temmuz geri alınan payı kalmamıştır.

- Akfen GT'nin bölünme işlemi tamamlanmış olup Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.'nin %78,83 hissesi bölünme yoluyla yeni kurulan Akfen Güney Gayrimenkul İşletme A.Ş.'ye, Rusya'daki bağlı ortaklığımızın hisseleri ise yine söz konusu bölünme ile yeni kurulan Akfen Kuzey Gayrimenkul İşletme A.Ş.'ye geçmiştir.
- Bursa Görükle 'deki Penguen Gıda arazisinde yapılacak karma projenin ön konsept tasarımı tamamlanmış, imar çalışmalarına başlanılmıştır.
- 2022 yılı sonunda 13 Ekim 2023 tarihli sabitlenen 8 milyon Avro tutarındaki forward işlemi 25,51 kur ile realize edilerek yaklaşık 31 milyon TL operasyonel kâr sağlanmıştır.
- "AKFGY" hisse senedi BIST Sürdürülebilirlik endeksinde 01.10.2023-31.12.2023 dönemi için işlem görmeye başlamıştır.
- 1,3 milyar TL olan çıkarılmış sermayenin, %200 bedelli artırım yoluyla 3,9 milyar TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.12.2023 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

Terminal Kadıköy /
Söğütluçeşme Yüksek Hızlı
Tren Garı Projesi (İstanbul)



2024 Yılıının Öne Çıkan Gelişmeleri

Sermaye Artırım İşlemlerinin Tamamlanması

Şirketin 6,5 milyar TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1,3 milyar TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak tamamı nakden olmak üzere 2,6 milyar TL (%200 oranında) artırılarak 3,9 milyar TL'ye çıkarılması ile ilgili olarak ihraç edilen 2,6 milyar TL nominal değerli paylar için rüçhan hakları 14.12.2023 – 28.12.2023 tarihleri arasında 15 gün süre ile kullanılmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasının ardından kalan 9.296.716,21 TL nominal değerli payların 2–3 Ocak 2024 tarihleri arasında 2 iş günü süre ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı neticesinde, Birincil Piyasa'da halka arz işlemleri kapsamında payların satışı 3 Ocak 2024 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Kayıtlı Sermaye Tavanının Artırılması

Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılarak 2024-2028 yılları için 50 milyar TL olarak belirlenmesine, Bu kapsamda, Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin Ek'teki şekilde tadil edilmesine, Gerekliliğin alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunulmasına ve diğer yasal prosedürlerin yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Akfen GT (KKTC) Şirket Satışı

17.01.2024 tarihinde bağlı ortaklığımız Akfen GT'ye ait olan tüm hisselerin devirleri 73.000.000 USD+ Değişken hisse bedeli yapılmış olup bedelleri tahsil edilerek finansal duran varlık satış işlemi sonuçlandırılmıştır. Söz konusu nakit tahsilat ile birlikte Şirketimizin net borçluluğunda önemli bir iyileşme sağlanmış olup, söz konusu nakdin kredi (yaklaşık 30 mn Avro) ve diğer borç ödemesinde kullanılması sonrasında Şirketimizin finansal yükümlülüklerinde önemli bir azalış sağlanarak finansal sürdürülebilirliğine önemli bir katkı sağlanmıştır.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Notu

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından Şirketimizin geçen sene "AA- (tr) / Stabil" olarak açıklanan uzun vadeli ulusal kurum kredi rating notu artarak bu sene "AA (tr) / Stabil" (çok yüksek kredi kalitesi) olarak belirlendi.

Kredi Refinansmanı

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin Türkiye Cumhuriyeti'ndeki yatırımları için Credit Europe Bank N.V.'den kullanılmış, 53.166.145,39 Euro bakiyesi bulunan kredi, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile imzalanan 84 ay vadeli ve iyileşen ticari koşullu kredi sözleşmesinin Kapanış'ının 24.05.2024 tarihinde gerçekleştirilmesi ile refinance edilmiştir.

Bodrum Arsa Alımı

Bodrum (Sulh Hukuk Mahkemesi) İzalei Şuyu Satış Memurluğu'nca Muğla ili, Bodrum İlçesi, Es-kiçeşme Mahallesi, 811 ada 23 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın satışı için yapılan ihaleye Şirketimiz tarafından katılım sağlanmış olup, söz konusu ihale 9.000.000 TL bedelle Şirket uhdesinde kalmış ve anılan taşınmaz 22 Temmuz 2024 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir.

EO AT Fountains'e Dolaylı Ortak Olunması

Şirketin 2 Ağustos 2024 tarihli KAP açıklamasında belirtilen, EO AT Fountains, LLC unvanlı şirkete dolaylı olarak %43 oranında olmak üzere 4.686.932,45 USD bedelle yatırım yapılması ile ilgili kapanış işlemleri tamamlanmış olup, EO AT Fountains, LLC'nin %43 oranında hisseleri Şirketin dolaylı olarak paylarının tamamına sahip olduğu Bafra Real Estate Investments (Florida), Inc'e geçmiştir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi

Şirketin Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi (215057 ada, 10 nolu parselde) mevkiinde yapılması planlanan Esenboğa Novotel (175 ODA) projesi ile ilgili olarak Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 'Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir' kararı anılan Müdürlüğün Şirketimize muhatap 07.10.2024 tarihli yazısı ile bildirilmiş olup, Şirketimizin "Tuzla Novotel (150 Oda)" Projesi ile ilgili olarak verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" şeklindeki kararı ile projemizin ÇED süreci tamamlanmıştır.

Toptan Alış Satış İşlemi

Şirket ortaklarından Akfen International Holding B.V.'nin sahip olduğu Şirket sermayesinin %31,32'sine karşılık gelen 1.221.670.260 TL nominal değerli paylar, 1 TL nominal değerli pay için 2,00 TL fiyatla Toptan Alış Satış İşlemlerine ilişkin Prosedür kapsamında Akfen Holding A.Ş.'ye satılmıştır.

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. Paylarının Satışı

Şirketin sahip olduğu Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. şirketindeki toplam 25.611.697 adet payın tamamının, 14.11.2024 tarihli bağımsız değerlendirme raporu ile belirlenen 28,61 TL birim fiyat üzerinden, %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen Güney İşletme A.Ş.'ye satılmıştır.

Birleşme Başvurusu

Şirket ve %100 oranında bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin kolaylaştırılmış usulde birleştirilmesi için SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanım Raporu değişimi SPK Onayı

21.08.2024 tarihli yeni fon kullanım alanıyla ilgili kısmın yerine geçmek üzere, Fon Kullanım Raporu'nda belirtilen Tersane Otel Projesi için kullanılması planlanan fon tutarının (830 milyon TL), Tersane Otel Projesi'ne ilişkin yapılan nihai değerlendirmeler ve artan maliyetler ile riskler göz önünde bulundurularak anılan proje yerine, Fon Kullanım Raporu'nda halihazırda yer verilen Yalıkavak Villa Projesi ve Tuzla 2. Otel (Tuzla Novotel) Projesi'nde kullanılması suretiyle Fon Kullanım Raporu'nda aşağıda yer verildiği şekilde değişiklik yapılmıştır.

Tersane Otel İstanbul Projesinden Vazgeçilmesi Nedeniyle Öngörülen Yeni Fon Kullanım Alanları

Fon Kullanım Yeri (*)	Fon Kullanım Oranı
Yalıkavak Villa Projesi	%70-%80
Tuzla 2. Otel (Tuzla Novotel) Projesi	%20-%30

(*) İhtiyaç duyulması halinde fon kullanım kalemleri arasında %10 kadar geçiş yapılabilir.

Söğütlüçesme Projesi Kira Sözleşmesi Tadil Edilmesi

Yatırımın tamamlanması ve buna bağlı olarak açılışın beklenen tarihte gerçekleşmemesi dolayısıyla, sözleşmede yer alan şartlar doğrultusunda söz konusu kira sözleşmelerinin başlangıç tarihinin 01.04.2025; ilk yıla ilişkin kira bedelinin %50'sinin ödeme tarihinin 01.10.2025 ve kalan bakiyenin ödenme tarihinin ise 01.04.2026 olarak revizesine ilişkin taraflar arasında 31.12.2024 tarihi itibarıyla mutabakat sağlanmıştır.

Raporlama Döneminden Sonra Yaşanan Önemli Gelişmeler

Akfen Karaköy'ün Devralınması

Yönetim Kurulu'nun 6 Aralık 2024 tarihli toplantısında, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Tebliğ-) çerçevesinde, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı

olan Akfen Karaköy'ün sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden devralınarak tasfiyesiz infisalı suretiyle, Şirket'in Akfen Karaköy ile birleşmesine karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla ilgili süreç devam etmektedir.

Vizyon



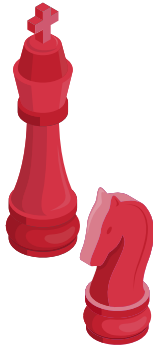
Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'deki GYO'lar arasında ilk sıralarda yer alarak sektördeki güvenilir konumunu sürdürmeyi hedefliyor.

Misyon



Akfen GYO, güçlü özkaynakları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerini sürekli arttırırken portföy büyüklüğü ve değerini üst kademeye taşımayı ve bunu yaparken hissedarlarına şeffaf bir yapıda bilgi vermeyi kendisine misyon edindi.

Strateji

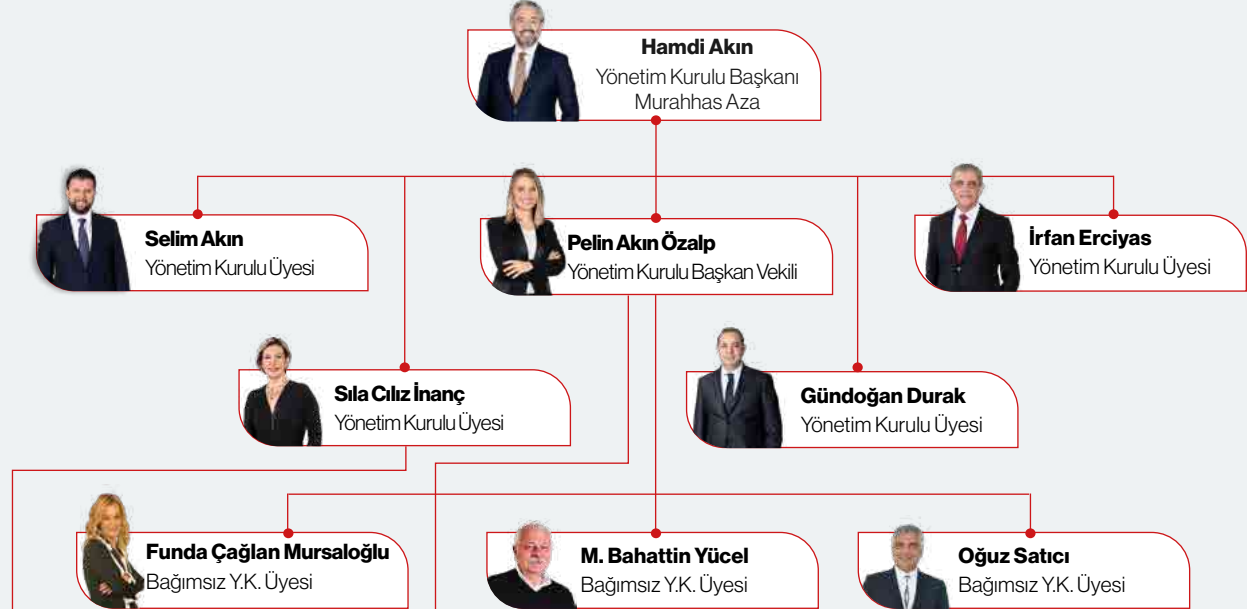


- Azalan borç ve artan gelirle daha erken dönemde temettü dağıtımı
- Ek finansman yükü getirmeyen yeni yatırımlarla gelir ve kârlılıkta büyüme
- Portföy çeşitliliğini arttıracak yüksek kâr marjı olan yeni gayrimenkul yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi
- Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir nakit akışı ve uzun dönemde kârlılığı artırması beklenen yeni varlık alımları ile büyüyen portföy
- Artan fiili dolaşım sonucu yükselen işlem hacmi ve likidite
- Hızla azalan net borç / FAVÖK katkısı ve operasyonel kârlılıkla artan nakit fazlasıyla yeni yatırım yapma ve kredilerini erken ödeyebilme potansiyeli
- Hızla büyüten aktif ve kârlılık, minimum kur riski ve düşük operasyonel / genel giderler ile sağlanan yüksek FAVÖK marjı ile daha güçlü bilanço ve gelir tablosu
- Net aktif değerinde artış, primliden iskontoluya geçiş ile gelecekte daha fazla değer yaratma potansiyeli

Organizasyon Yapısı



YÖNETİM KURULU



KOMİTELER



ÜST YÖNETİM



Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar (bin TL)

31.Ara.24	26.562
31.Ara.23	30.844

44 Türkiye ve Rusya'da bulunan bağlı ortaklıklar/ iştirakler ile birlikte personel sayısı

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. Yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

2024 Yılı Önemli Gelişmelerin Özeti

Daha Güçlü Bilanço ve Gelir Tablosu

- Sermaye artırımları
- Gelirlerde istikrarlı büyüme
- Yüksek enflasyona rağmen işletme giderlerinin kontrol altında tutulması
- Azalan finansman maliyeti

Sürdürülebilir Nakit Akışı ve Karlılık Sağlayan Uzun Vadeli Sözleşmeler ve Yeni Gayrimenkul Yatırımları ile Büyüyen Portföy

- Artan kira gelirleri dolayısıyla sağlanan pozitif nakit akım ile kredi borçlarının azaltılması ve temmettö dağıtımına daha erken ulaşılması
- Geri dönüşü hızlı, finansman maliyeti düşük yeni yatırımlar ile portföyün sağlıklı bir şekilde büyütülmesi

Azalan Net Borç/ FAVÖK Profili

- Otel kira geliri performanslarının yüksek EBITDA marjları ile devam ettirilmesi sonucu elde edilen nakit fazlası ile kredi ana para borçlarının erken kapatılması ile net borcun azaltılmaya devam edilmesi

Operasyon Haritası

Faaliyetteki ülke sayısı

3 (Türkiye, Rusya, ABD)

Otel sayısı

19 14 Ibis Otel
5 Novotel

Tatil Köyü

1 Bodrum Loft

Yurt

2 Kütahya Öğr. Y.
Isparta Öğr. Y.

Devam Eden Projeler

4 Terminal Kadıköy (İstanbul)
Yalıkavak (Muğla)
Kıyıkışlacık (Muğla)
Florida (ABD)

Fabrika Binası

1 Hadımköy Fabrika

İstanbul

Novotel Karaköy
Zeytinburnu Novotel
Zeytinburnu Ibis
Esenyurt Ibis
Tuzla Ibis
Hadımköy Fabrika
Terminal Kadıköy
(Söğütluçeşme P.)
(Yapım Aşamasında)

Eskişehir

Eskişehir Ibis

Ankara

Ibis Ankara
Airport

Trabzon

Trabzon Novotel

Bursa

Bursa Ibis

Kayseri

Kayseri Novotel
Kayseri Ibis

Muğla

Bodrum Loft
Yalıkavak P. (Yapım Aşamasında)
Kıyıkışlacık P. (İnşaat ruhsatı alındı)
Eskiçeşme Arsası

Kütahya

Kütahya
Öğrenci Yurdu

Gaziantep

Gaziantep Novotel
Gaziantep Ibis

Adana

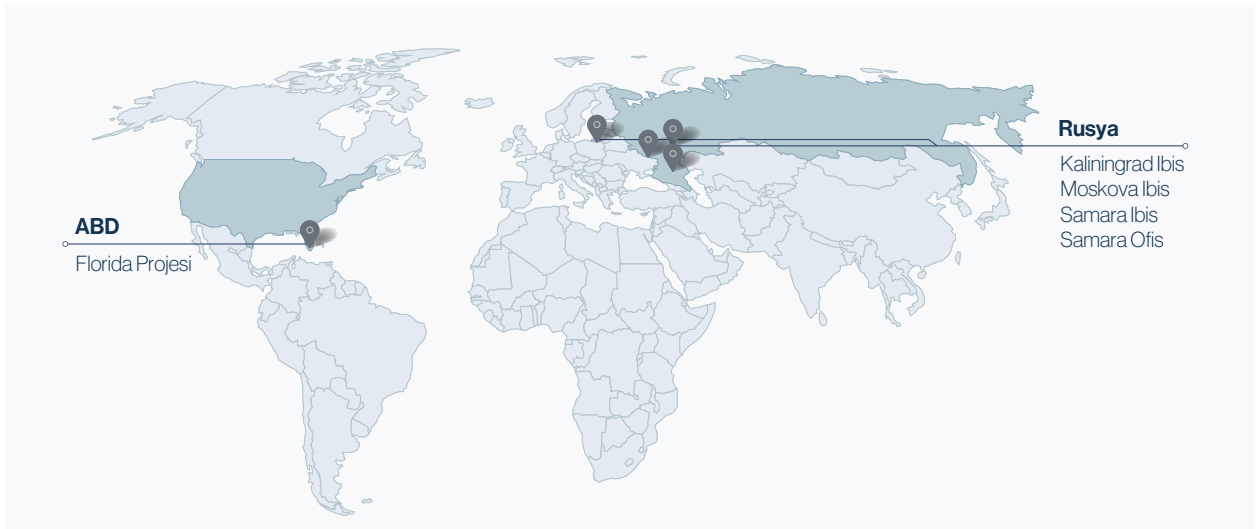
Adana Ibis

Isparta

Isparta
Öğrenci Yurdu

İzmir

Ibis Alsancak





Bağlı Ortaklık Değerleri

Bağlı Ortaklıklar

31.12.2024 (*)
Özkaynak Değeri

Akfen Kuzey G.menkul İşletme A.Ş.	68,0 milyon Avro
Akfen Karaköy G.menkul Yatırım ve İnşaat A.Ş. (Akfen Karaköy)	100,2 milyon Avro
Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (Fıratcan)	611 milyon Avro
Gökliman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş.	44,4 milyon Avro

(*) Şirketlerin değerleri 31 Aralık 2024 bilançosuna göre şirketlerin toplam özyınak değeri ile belirlenmiştir.

Şirket faaliyetleri ve faaliyetlere ilişkin önemli gelişmeler

Grup aleyhine açılmış davalara istinaden hukuk danışmanlarımızın görüşünü temel alarak, yönetim olarak finansal durumumuzu etkileyecek önemli bir sonuç öngörmemekteyiz.

Grup ve yöneticilerine uygulanan idari veya adli bir yaptırım yoktur.

Akfen GYO, şirketler topluluğuna bağlı bir şirket değildir. Dolayısıyla, Hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan herhangi bir hukuki işlem ve geçmiş faaliyet yılında şirketin ya da bağlı ortaklığın yararına alınan veya

alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem veya denkleştirilmesi gereken herhangi bir işlemi yoktur.

Bir üst paragrafta açıklamada bahsedilen nitelikte herhangi bir işlemi olmadığından Akfen GYO'nun denkleştirilmesi gereken bir zararı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket sermayesi 3.900.000.000 TL (31 Aralık 2023: 3.890.703.214 TL) olup, 31 Aralık 2024 itibarıyla özkaynakları 23,4 milyar TL (31 Aralık 2023: 22,8 milyar TL) tutarındadır. Diğer bir ifade ile Şirket sermayesini korumuştur. Şirket borçlarını ödeme gücüne sahip olup, borca batık değildir.

BÖLÜM

02

1. GENEL BAKIŞ
2. **YÖNETİM**
3. SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ
4. AKFEN GYO PORTFÖYÜ
5. FİNANSAL GELİŞİM
6. KURUMSAL YÖNETİM
7. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM
8. FİNANSAL TABLOLAR

Yönetim

- Genel Müdür'ün Mesajı
- Yönetim Kurulu
- Üst Yönetim
- Bağımsızlık Beyanları

Değerli Paydaşlarımız,



Etkin varlık yönetimi ve deneyimli kadromuz sayesinde portföyümüzün değeri istikrarlı bir şekilde artmaya devam etti. Bu doğrultuda, net aktif değerimiz 2024 yılında %7 artış göstererek yaklaşık 687 milyon Euro'ya ulaştı.

Ece Demirpençe

Akfen GYO
Genel Müdürü

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak, 2024 yılında da güçlü bir performans sergileyerek stratejik hedeflerimize ulaşmak adına önemli adımlar attık. Gayrimenkul portföyümüzü daha da güçlendirmek, yatırımcılarımıza sürdürülebilir getiri sağlamak ve finansal istikrarımızı pekiştirmek için yürüttüğümüz çalışmaları başarıyla sürdürdük. Etkin varlık yönetimi ve deneyimli kadromuz sayesinde portföyümüzün değeri istikrarlı bir şekilde artmaya devam etti. Bu doğrultuda, net aktif değerimiz 2024 yılında %7 artış göstererek yaklaşık 687 milyon Euro'ya ulaştı.

Gelirlerimiz öngördüğümüzün hedeflerin üzerine çıktı. Bu dikkat çekici büyüme, sektörümüzdeki olumlu sinyallerin göstergesi olurken, yeni projeler hayata geçirmek konusunda da motivasyonumuzu arttırdı. Gelirlerimizdeki bu artış ile borç karşılama rasyomuzdaki iyileşme devam etti. 2024 yılında Net Borç/FAVÖK oranımız 1,65 seviyesine düşerken, %40 azaldı.

Şirketimizin finansal istikrarı, bağımsız kredi derecelendirme kuruluşları tarafından verilen yüksek kredi notları ile teyit edildi. 2024 yılında da sürdürülebilir büyüme ve finansal sağlamlık önceliğimiz oldu. Makroekonomik dalgalanmalara ve sektörel zorluklara rağmen, değişen piyasa koşullarına hızla adapte olabilmek adına proaktif bir strateji izledik.

Turizm sektöründe de güçlü bir performans gösterdik. 2024 yılında Türkiye genelindeki ortalama otel doluluk oranı %69 olarak gerçekleşti. İstanbul'daki otellerimizin doluluk oranı %74 seviyesine ulaşırken, Anadolu'daki otellerimizde bu oran %65 olarak kayda geçti. Portföyümüzde yer alan Novotel ve İbis otelleri, Accor Grubu'nun yönetiminde güçlü performans göstermeye devam etti.

2025 yılında açılması planlanan iki yeni projemizin inşaatını büyük ölçüde tamamladık. Yatırımcılarımızla şeffaf iletişim politikamızı 2024 yılında da sürdürdük. Finansal ve operasyonel gelişmelerimizi düzenli olarak paylaşıyor, güvenilir ve sürdürülebilir bir yatırım ortamı sunmaya devam ettik. Devam eden yatırımlarımız kapsamında, Akfen GYO olarak, Türkiye'de bir ilk olacak, yakın zamanda açılışı

gerçekleşecek yeni bir konsepti hayata geçirmeyi hedefledik. İstanbul Kadıköy'deki Söğütözü Tren İstasyonu Viyadük ve Çevre Düzenleme Projesi kapsamında, uzun süredir atıl durumda olan bir alanı dönüştürerek, modern bir yeme-içme ve kültür merkezi olan Terminal Kadıköy projemizi tamamladık. Bunun yanı sıra, Bodrum Yalıkavak'taki Yalıkavak Loft ve Kıyıkışlacık'taki İlasos Loft projeleri gibi prestijli diğer yatırımlarımızın inşaat ve geliştirme süreçleri devam ederken, İstanbul Tuzla'daki otel yatırımımızın da ön hazırlıklarını tamamladık.

2024 yılında sürdürülebilirlik alanındaki çalışmalarımızı da kararlılıkla sürdürdük. Gayrimenkul sektöründe sadece fiziksel yapılar inşa etmiyor, aynı zamanda sürdürülebilir bir gelecek için sağlam temeller oluşturuyoruz. Çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) ilkelerini iş modelimizin merkezine alarak, her geçen yıl daha büyük bir sorumluluk bilinciyle ilerliyoruz. Bu yıl, operasyonlarımızın her aşamasında sürdürülebilirlik yaklaşımımızı daha da güçlendirdik. Karbon ayak izimizi azaltma yolunda somut adımlar attık. CDP İklim Değişikliği Raporlaması'nda "B Yönetim Seviyesi" derecesine ulaşarak şeffaf ve hesap verebilir bir sürdürülebilirlik performansı sergiledik.

2024 yılını, yatırım yapılabilir seviyedeki yüksek kredi notumuz ve 776 milyon Euro'luk portföy değeri ile tamamlıyoruz. Önümüzdeki dönemde yatırımlarımızı çeşitlendirmeye ve finansal istikrarımızı koruyarak yeni fırsatları değerlendirmeye devam edeceğiz.

Akfen GYO olarak, 2025 yılında da siz değerli paydaşlarımızın desteğiyle daha büyük hedeflere ulaşmayı hedefliyoruz.

Saygılarımla,
Ece Demirpençe

Yönetim Kurulu



Hamdi Akın
Yönetim Kurulu
Başkanı /
Murahhas Aza

1954 yılında İstanbul'da doğan Hamdi Akın, Gazi Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Günümüzde faaliyet konusu altyapı ve üstyapı inşaatı, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, enerji ve gayrimenkul gibi endüstri kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iştiraklerine yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamak olan Akfen Holding'i 1976 yılında kurdu. Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra Akfen Yenilenebilir Enerji ve Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mersin Liman İşletmeleri (MIP) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir. 1997 yılında dünyanın en zorlu sektörlerinden biri olan havacılık sektöründe Türkiye'de ilk büyük kapasiteli havalimanı inşaatı ve operasyonunu yapmak üzere kurduğu TAV markasında 2017 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlendi.

Özel girişimciliğinin yanı sıra özelleştirme kapsamındaki altyapı, enerji ve yatırım projeleri de gerçekleştiren Akın, iş dünyasındaki dinamizmini ve gayretini birçok dernek, vakıf ve meslek odası gibi gönüllü kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak gö-

rev olarak sivil toplum örgütlerine de taşıdı.

Hamdi Akın, 2000-2002 yılları arasında Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı, 1992-2004 yılları arasında Metal Sanayiciler Sendikası (MESS) Ankara Bölgesi Temsilciler Kurulu Başkanlığı, 1998-2000 yılları arasında Türkiye Genç İş Adamları Derneği (TÜGIAD) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 1995-2001 yılları arasında Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu (TİSK) Yönetim Kurulu Üyeliği, 2008-2009 arasında Türkiye Sanayici İş Adamları Derneği (TÜSİAD) Yönetim Kurulu Üyeliği ve Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı ve 2011-2018 yılları arasında Deniz Temiz Derneği'nin (TURMEPA) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini üstlendi.

London School of Economics'de Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Akın, 1999 yılından bu yana Türkiye iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları ve Eğitim Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ile Vakfın Onursal Başkanı ve Basketbol için Eğitim ve Destek Vakfı (BİDEV) Mütevelli Heyeti Üyesi unvanlarını taşıyor.

Pelin Akın Özalp

Yönetim Kurulu Başkan Vekili



2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi'nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına Deutsche Bank'ta başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde MT programına katıldı. Özalp, 2012 yılında Akfen Holding'e Yönetim Kurulu üyesi olarak geçti.

Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV'da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütevelli Heyeti Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunan Pelin Akın Özalp'in, Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı'nın Genel Başkan Yardımcılığı görevi de bulunuyor. 2013-2020 yılları arasında YPO ağında bulunan Pelin Akın Özalp ayrıca 2010'dan beri London School of Economics'de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nün de Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütüyor.

DEİK'te (Türkiye Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu) İspanya, İngiltere ve ABD İş Konseylerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Pelin Akın Özalp, aynı zamanda Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD), Türkiye İş Kadınları Derneği (TİKAD), Deniz Temiz Derneği (TURME-PA), Türk Girişim ve İş Dünyası Konfederasyonu (TÜRKONFED) ve American Turkish Society (ATS) Yönetim Kurulu Üyeliğini sürdürüyor.

Daha önce Aile İşletmeleri Derneği (TAİDER) ve Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) Genç Girişimciler Danışma Konseyleri, Yönetim Kurulunda Kadın Derneği (YKKD) gibi çeşitli STK ve derneklerin Yönetim Kurulu'nda görevler alan Özalp, 2014 yılında TÜSİAD'ın en genç Yönetim Kurulu Üyesi seçildi.

Pelin Akın Özalp, halen Akfen Holding, Akfen Yenilenebilir Enerji, Akfen GYO, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) ve Travelex Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapıyor.

Selim Akın

Yönetim Kurulu Üyesi



2006 yılında İngiltere'nin Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, aynı yıl Türkiye'ye döndükten sonra iş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başladı. Selim Akın, daha sonra Akfen Holding'in Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yaptı.

Akın'ın görev aldığı başlıca projeler; Araç Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding'in halka arz ve tahvil ihracı oldu. Halen, Akfen Holding Başkan Vekili ve Genel Müdürü (CEO) olarak görev yapan Selim Akın, Akfen GYO bağlı ortaklıklarının yanı sıra, İstanbul Deniz Otobüsleri'nde (İDO) Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, Akfen İnşaat ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütüyor.

Selim Akın'ın, Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği (TÜSİAD), Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD), Türkiye Genç İşadamları Derneği ve Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) Denetleme Kurulu üyelikleri bulunuyor. Akın aynı zamanda 2018 yılından bu yana DEİK temsilciliği görevini de üstleniyor.

İrfan Erciyas

Yönetim Kurulu Üyesi



1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olan İrfan Erciyas, iş yaşamına Türkiye Vakıflar Bankası'nda başlamıştır. Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü yaptıktan sonra 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak görevini sürdürmüştür.

2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılan Erciyas, başta Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevler üstlenmiştir. İrfan Erciyas Mart 2010'dan bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevine devam etmekte olup Akfen Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

Sıla Cılız İnanç

Yönetim Kurulu Üyesi



1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Cılız İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır.

Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile altyapı, inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarında çalışmıştır. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret, hak/imtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirleri dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin pay ve tahvil ihracı işlemlerinde yer almıştır. Şirket ve holding yapılanmaları ile ilgili çalışmıştır.

Sıla Cılız İnanç, Akfen GYO bağlı ortaklıklarının yanı sıra, Akfen Holding, Akfen İnşaat ve bu şirketlerin bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

Gündoğan Durak

Yönetim Kurulu Üyesi



2001 yılında Hacettepe Üniversitesi İİBF'den mezun olan Durak, iş hayatına aynı yıl Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2005 – 2008 yılları arasında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanı ve Maliye Bakanı Özel Danışmanı olarak çalışmalarını sürdürmüştür, 2008-2009 yıllarında Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Grup Müdürü görevinde bulunmuştur. 2010-2011 yılları arasında University of Illinois'de Finans master programını tamamladıktan sonra Türkiye'ye dönmüş ve 2012 yılında Vergi Başmüfettişliğine atanmıştır.

Haziran 2013'te Deloitte Türkiye bünyesine katılmış ve 2017 yılının Ağustos ayına kadar Vergi Direktörü ve Vergi Ortağı unvanları ile Yeminli Mali Müşavirlik yapmıştır. Gündoğan Durak ABD Illinois eyaletine kayıtlı olarak CPA (Certified Public Accountant) unvanına sahiptir. Ayrıca CMA ve CGMA sertifikalarını elinde bulundurmaktadır. TÜSİAD Vergi Çalışma Grubu ile TÜSİAD Yatırım Ortamı Yuvarlak Masası üyesidir. Halen Akfen Holding A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı – Mali İşler görevini sürdürmektedir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri



Oğuz Satıcı

Bağımsız
Y.K. Üyesi

Oğuz Satıcı, 27.01.1965'te İstanbul'da doğmuştur. İlkokulu Reşitpaşa İlkokulu, orta öğrenimini Mahmutpaşa Ortaokulu'nda tamamladıktan sonra lise öğrenimine Kabataş Erkek Lisesi'nde devam etmiştir. İş hayatına, aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşta başlayan Oğuz Satıcı, başarılı bir biçimde şirketi büyütüştür. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) en genç Meclis Üyesi olmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyesi, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir.

2001-2008 yılları arasında art arda üç dönem

Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) Başkanlığı'nı üstlenmiştir. Başkanlık yaptığı dönemde Türkiye ihracatı tam %500 artmıştır.

Oğuz Satıcı, aynı zamanda 2001-2008 yılları arasında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu (YOİKK) Üyesi, 2004-2009 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konseyi (YDK) Üyesi olmuştur. Satıcı, DEİK (Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu) Türkiye - Orta Amerika ve Karayipler İş Konseyi Başkanlığı görevini sürdürmektedir. Oğuz Satıcı, halen Türk Eximbank'ta Yönetim Kurulu Üyesidir. Oğuz Satıcı, Washington International University'den işletme lisansına sahiptir.



Funda Çağlan Mursaloğlu

Bağımsız
Y.K. Üyesi

İzmir Amerikan Lisesi'nden 1990 yılında mezun olan Funda Çağlan Mursaloğlu, 1995'te Boğaziçi Üniversitesi Psikoloji bölümünü bitirmiş ve ardından Yeditepe Üniversitesi'nde MBA, Uluslararası Finans Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır.

1996-2000 arasında Demir Yatırım A.Ş.'de Yurtdışı Piyasalar Uluslararası Satış Temsilcisi, Yurtdışı Piyasalar Araştırma Birimi Analisti ve Yurtdışı Piyasalar Satış Temsilcisi olarak çalışmıştır.

2000 yılında, 1 (bir) yıl süreyle TEB Investment bünyesinde müdür yardımcısı olarak çalışmış ve diğer görevlerinin yanı sıra halka arz süreçlerinde aktif rol almıştır.

2001-2006 yılları arasında İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de müdür olarak yurtdışı satış biriminin sermaye piyasaları ürünlerini pazarlaya-

bilecek duruma getirilmesi, tahvil ve vadeli işlemlerde yabancı aracı kurum ve varlık yönetim şirketlerine hizmet verilmesi, Kurumsal İletişim Bölümü için dijital pazarlama stratejilerinin oluşturulması gibi görevleri yerine getirmiştir.

2006-2019 yılları arasında İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de genel müdür yardımcısı olarak çalışan Mursaloğlu, gerek yurt içi, gerekse de yurt dışında olmak üzere çok çeşitli sermaye piyasası aracılık işlemlerinde, bu işlemlerin teknik altyapısının sağlanmasında, yatırımcı ilişkilerinin planlanması ve strateji geliştirilmesinde, kurumsal iletişim çalışmalarında görev almış ve bunlara liderlik yapmıştır.

Funda Çağlan Mursaloğlu, farklı sivil toplum kuruluşlarında (TAİK, DEİK, vs) da üst seviyede görev ve sorumluluk almıştır.



Mehmet Bahattin Yücel

Bağımsız
Y.K. Üyesi

Kasım 1949'da Nazilli'de dünyaya gelen Bahattin Yücel, Fatih Saraçhanebaşı İlkokulu (İstanbul), Bakırköy- Kartaltepe İlkokulu, Konya Ereğli Lisesi, Kayseri Lisesi'nin ardından 1968'de İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Kariyerine, Kayhan Turizm'de (Hertz Rent a Car) başlayan Yücel, bu sırada İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Tarih Bölümü'nde eğitimine devam ederek 1975 yılında mezun olmuştur.

1975-1982 yılları arasında Esin Turizm A.Ş. (Avrocar) kurucu ortaklığı, 1979-83 yılları arasında ise Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Genel Sekreterliği yapmıştır. 1982-1991 yılları arasında, kurucu ortağı olduğu Ekin Turizm'de yöneticilik görevini sürdürmüştür.

1983-1987 yılları arasında TÜRSAB Başkanlığı görevini yürüten Yücel, 1988-1989 yıllarında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü Turizm Bölümü'nde öğretim görevlisi olarak çalışmış, 1989-91 yıllarında da yeniden TÜRSAB Başkanı olmuştur. 1991-95 yılları arasında 19. Dönem İstanbul Milletvekili seçilen Yücel, 1991-1994 yılları arasında TBMM Bayındırlık, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Üyesi, 1995'te TBMM Faili Meçhul Cinayetleri Araştırma Komisyonu Üyesi, 1996'da TBMM Gazi Mahallesi Olayları Araştırma Komisyonu Üyesi olarak görev yapmıştır. 1995'te TBMM 20. Dönem İstanbul Milletvekili seçilmesinin ardından 1996-97 yılları arasında (54. Hükümet) Turizm Bakanı olarak görev yapmıştır.

Üst Yönetim



Ece Demirpençe
Genel Müdür

Ece Demirpençe, lisans eğitimini Mimar Sinan Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama bölümünde tamamlamış olup, İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı mezunudur. İş hayatına 2003-2005 yılları arasında Proje Yönetim A.Ş. bünyesinde Gayrimenkul Geliştirme Danışmanı olarak başlayan Demirpençe, 2005 yılında, Hollanda merkezli Multi Development firmasında kariyerine devam ederek, burada 10 yıl süresince büyük ölçekli, uluslararası gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ve yönetilmesi alanında sırasıyla Proje Müdür Yardımcısı, Ticari Proje Müdürü, Yatırım ve Operasyonlar Direktörü ve Ticari Direktör görevlerinde bulundu. 2016 yılında Amerika Birleşik Devletleri'ne giderek online perakende alanında şirketini kurdu ve kendi markası ile girişimcilik ekosisteminde başarılı bir yol aldı. 2023 yılı başında Akfen Holding'de Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü olarak göreve başlayan Ece Demirpençe, 2024 yılı itibarıyla Akfen GYO Genel Müdürü olarak görevine devam etmektedir.



Yusuf Anıl
Genel Müdür Yardımcısı /
Mali ve İdari İşler

1994 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olan Yusuf Anıl, kariyerine 1988 yılında başlamış, 1995 yılında askerlik görevini tamamladıktan sonra 1996-2000 yılları arasında Tam Şirketler Grubu'nda kuhasebe ve mali işler müdürlüğü görevini yapmış, 2000 ve 2004 yılları arasında serbest muhasebeci mali müşavirlik bürosu faaliyetini devam ettirmiştir.

2004-2007 yılları arasında Borusan Holding'e bağlı Borusan Telekom A.Ş. ve diğer Teknoloji şirketlerinin Muhasebe Müdürlüğü görevini yürütmüş, Şubat 2008'den itibaren de Akfen GYO'da Muhasebe Müdürü olarak çalışan Anıl, 2018 itibarıyla genel müdür yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 2001 yılında SMMM belgesi ve 2014'te kamu gözetim kurumu bağımsız denetçi belgesi sahibidir.



Memduh Okyay Turan

Genel Müdür Yardımcısı / Operasyon

1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olan Memduh Okyay Turan, profesyonel iş yaşamına Antalya Club Hotel Sera City&Resort ve Antalya Dedeman Convention'da başlamıştır.

Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan, daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Management, Mega Residence Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'ta genel müdürlük ve genel joordinatörlük görevlerinde bulunan Turan, daha sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence'da ve Kuşadası Mersin Beach Resort'ta genel koordinatörlük görevini yürütmüştür.

2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Turan, 2008 yılından bu yana Akfen GYO'da operasyondan sorumlu genel müdür yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



Cüneyt Baltaoğlu

Rusya Koordinatörü

İstanbul Alman Lisesi ve ardından İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Cüneyt Baltaoğlu, iş hayatına 1994'te Rusya'nın Tyumen şehrinde Gama İnşaat tarafından yapılan otel projesinde görev alarak başlamıştır. 1995-1998 yılları arasında Koray-Enka ortaklığı ile Moskova'da, sonrasında Koray İnşaat ile İstanbul'da emlak geliştirme/ yatırım projelerinde çalışan Baltaoğlu, 1999-2001 yılları arasında Erasmus Üniversitesi - Rotterdam School of Management'ta MBA eğitimi almıştır.

Eğitimi takiben çalışma hayatına Moskova'da Bertelsmann grup bünyesindeki Lycos-Europe Genel Müdürü olarak devam eden 2007 yılından itibaren Akfen GYO Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.



Mustafa Emre Yılmaz

Yatırımcı İlişkileri Direktörü

Profesyonel iş hayatına 2008 yılında Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. şirketinde bağımsız denetçi olarak başlamış olup 2011 yılı sonuna kadar Kıdemli Denetçi olarak üretim, gayrimenkul, hızlı tüketim ve enerji sektörlerindeki şirketlere danışmanlık hizmetleri vermiştir. Sonrasında iç denetçi olarak 2011-2013 yılları arası Global Yatırım Holding A.Ş.'de, Kıdemli iç denetçi olarak da 2013-2016 yılları arasında Türk Telekom A.Ş.'nin tüm grup şirketlerinde mali, uygunluk, performans ve hile denetimlerini gerçekleştirmiştir. 2016-2018 ve 2020-2022 yılları arasında halka açık olan GSD Holding A.Ş.'de sırası ile Finansal Kontroller ve Yatırımcı İlişkileri ve Finans Müdürü olarak görev almıştır. 2018-2020 yılları arasında da Finansal Kontrolör ve Hazine Müdürü olarak Enerco Enerji Sanayi Tic. A.Ş.'de çalışmıştır. 2022 Eylül ayı itibarıyla Akfen GYO A.Ş.'de Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak göreve başlayan evli, 2 çocuk babası M. Emre Yılmaz Yeditepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İngilizce İşletme Bölümü ve Yeditepe Üniversitesi İşletme Yüksek Lisans (MBA) mezunudur.

Bağımsızlık Beyanları

Akfen GYO A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız yönetim kurulu üyesi" olarak görev yapmaya aday olduğumu ve bu kapsamda;

a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ve Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendimin, eşimin ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye ve oy haklarımın veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurmadığımı,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çevresinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Özgeçmişimde görüleceği üzere, bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslek eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmadığımı,

e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılar bulunabileceğimi, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğim, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebileceğimi, güçlü etik standartlara, mesleki itibare ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebileceğim ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerin zaman ayırabileceğimi,

h) Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı

i) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi beyan ederim.

Mehmet Bahattin Yücel

Oğuz Satıcı

Funda Çağlan Mursaloğlu

BÖLÜM

03

1. GENEL BAKIŞ
2. YÖNETİM
3. **SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ**
4. AKFEN GYO PORTFÖYÜ
5. FİNANSAL GELİŞİM
6. KURUMSAL YÖNETİM
7. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM
8. FİNANSAL TABLOLAR

Sektör Değerlendirmesi

- GSYİH
- GYO Sektörü
- Turizm Sektörü

Sektör Değerlendirmesi

Büyüme Beklentileri

%2,1

2024/3 Çeyrek GSYİH artış hızı*

%4,0

OVP 2025 GSYİH artış tahmini**

%3,1

IMF 2024 GSYİH artış tahmini***

Türkiye ekonomisi, Kahramanmaraş depremi, global enerji krizi ve Rusya-Ukrayna savaşının etkilerinin devam etmesine karşın 2023 yılını %4,5'lik büyümeye kapatmayı başardı. Belediye seçimleri, para politikasında sıkılaştırma adımları ve küresel ekonomik belirsizlikler şekillenen 2024 yılında ise Türkiye'nin 2024 büyüme hızı yılının üçüncü çeyreği itibarıyla %2,1'le beklentilerin altında arttı.

Reel olarak değerli olan Türk Lirası, dış ticaretin büyümeye olumlu katkı yapmasını sağlarken deprem sonrası bina yapımlarının sürmesi inşaat sektörünü canlı tutmaya devam etti. Büyümenin tahminlerin altında seyretmesinin en önemli nedeni ise sıkılaştırılan para politikasının üretim ve yatırımları yavaşlatması oldu.

Asgari ücrete ve emeklilere beklenen enflasyona göre artış yapılması 2025 yılı büyümesinin tüketim tarafındaki artış hızını düşürmesi bekleniyor. Bu nedenle hükümet ve uluslararası kuruluşlar büyüme oranlarını yüzde 3 civarında tutmasına neden oldu.

Uluslararası Para Fonu (IMF), Ocak 2025'te yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye'nin 2024 yılı büyümesi %2,8 olarak tahmin etmiş 2025 yılı için de büyüme tahminini benzer seviyede tutarak %2,6 (2026 için %3,2) olarak açıklamıştır.

OECD ise 2024 büyüme tahminini %3,2; 2025 ve 2026 yılları için beklentisini %3,3 olarak açıklamıştır. İki kurumun tahminlerindeki temkinli yaklaşımın nedeni; enerji tedariğinde kilit noktalarda kesinti olması halinde enerji fiyatlarında yükseliş olabilir endişesi olarak not edilmiştir.

Hükümetin hazırladığı Orta Vadeli Plan'da (OVP) büyüme tahmini 2024 yılı için %3,5, 2025 için %4 olarak açıklandı.

* Kaynak: TÜİK

<https://data.tuik.gov.tr> TÜİK 2024 4. Çeyrek verileridir.

** Kaynak: Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı

https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2024/09/Orta-Vadeli-Program_2025-2027.pdf

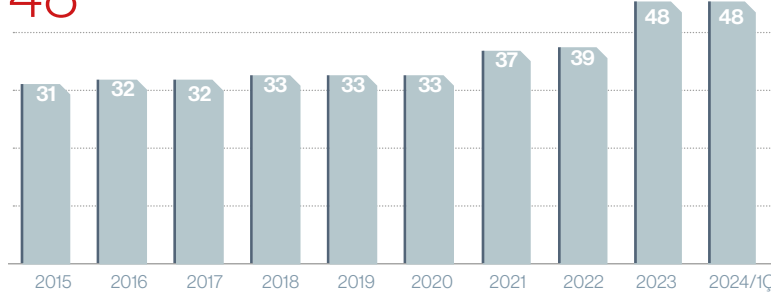
*** Kaynak: IMF Ekonomik Görünüm Raporu Ocak 2025

<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025>

BİST'te İşlem Gören GYO Sayısı

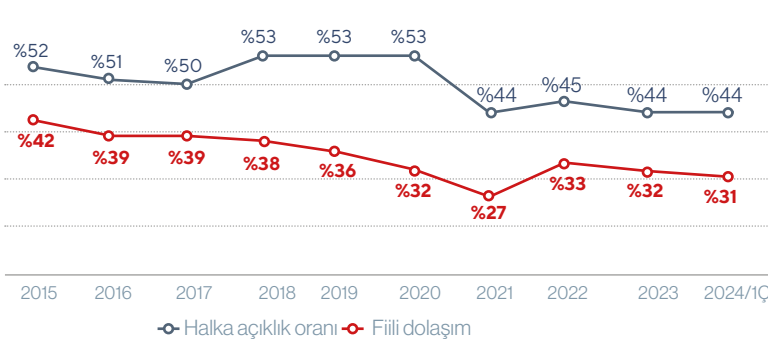
BİST'teki GYO Sayısı

48



Türkiye'de gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörü, 1995'te hayata geçirildi. Şirketlerin borsada işlem görmesi ise 1997 yılında başladı. 2009 yılında 11 olan GYO sayısı, halka açılma oranının %49'dan %25'e düşürülmesiyle 2010 yılında 21'e çıktı. Faaliyetteki GYO sayısı 2018-2020 arasında 33'te kalırken halka açık şirket sayısı 2022'de 38'e yükseldi. 2023'te borsada işlem gören GYO sayısı 48'e ulaşmış. 2024 ilk çeyreği itibarıyla bu seviye korunmuştur****

GYO'larda Halka Açıklık ve Fiili Dolaşım Oranı (%)



Halka Açıklık

%44

Fiili Dolaşım

%31

BİST verilerine göre 2024 1. Çeyrek sonunda GYO'ların halka açıklık oranı %44; fiili dolaşım oranı da yüzde 31 olarak hesaplanmıştır.

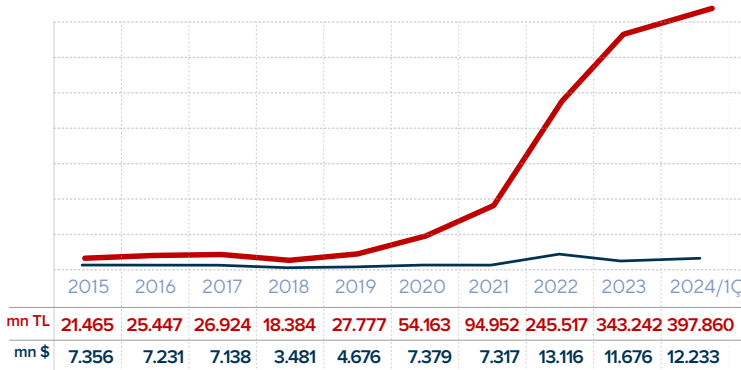
GYO'ların Piyasa Değeri (TL-USD)

Piyasa Değeri
(milyar TL)

355,3

Piyasa Değeri
(milyar USD)

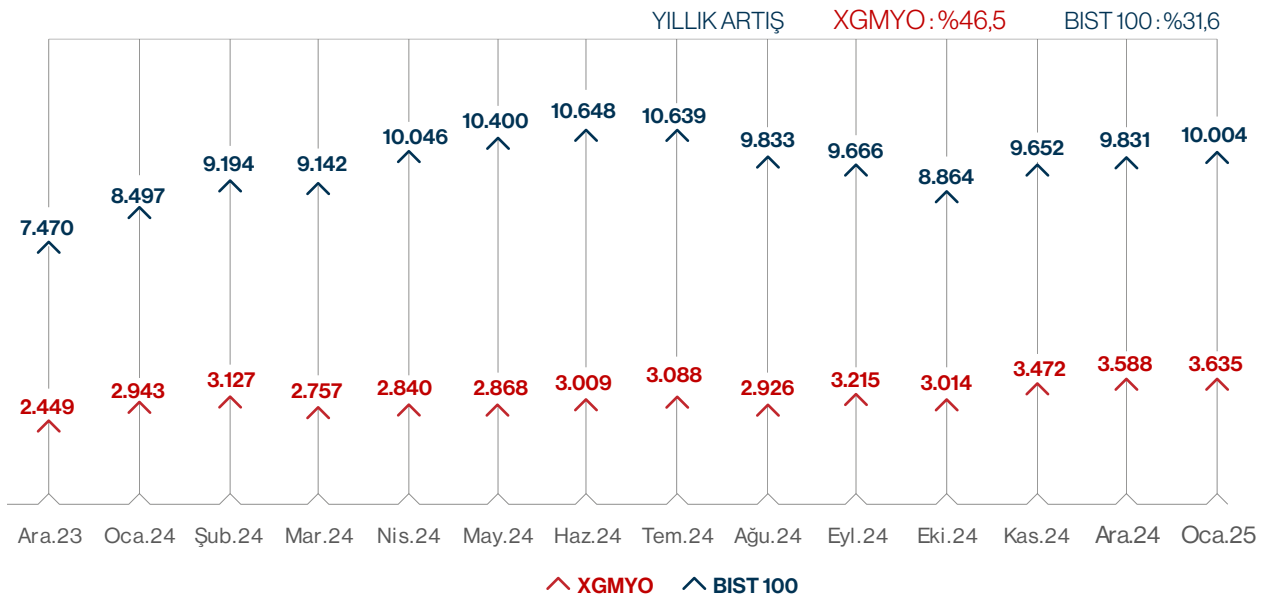
13,0



Halka açık GYO'ların piyasa değerlerinde ise kurdaki yükselişin etkisi açıkça gözlemlendi. Verilere göre dolar bazında piyasa değeri son 3 yıldır 7 milyar dolar düzeyinde seyrederken TL bazında çok hızlı bir yükseliş yaşadı ve 2022 sonu itibarıyla neredeyse ikiye katlanarak 13 milyar doların üzerine çıkmıştır. TL bazında değerlemelerin hızla yükselmesi nedeniyle GYO şirketlerinin piyasa değerleri son 3 yıldır çok hızlı bir artış göstermiştir. GYODER'in Merkezi Kayıt Kurulu verilerinden derlediği bilgilere göre GYO'ların piyasa değeri 2023 sonunda önceki yıla göre %40 artarak 343 milyar TL'yi aşmıştır. 2024 ilk çeyrek itibarıyla GYO'ların değeri 397 milyar TL'yi geçti. ****

**** Kaynak: GYODER Gösterge 2024 1. Çeyrek Raporu

BİST GYO Endeks Gelişimi (TL)

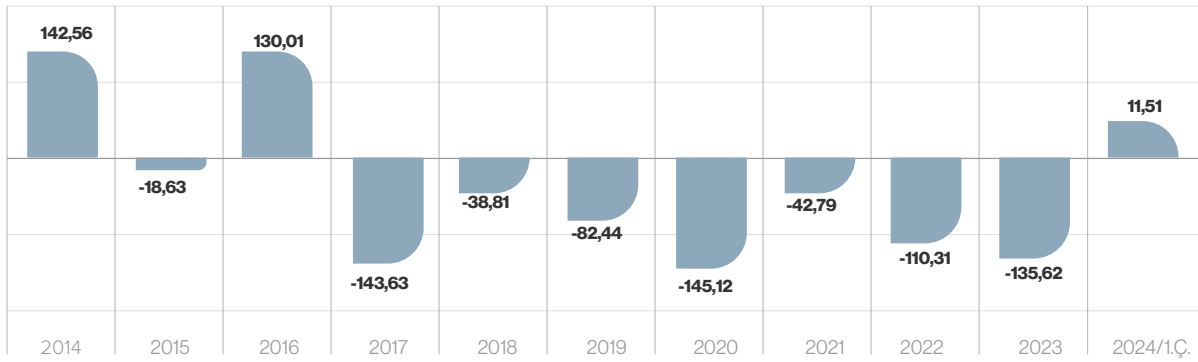


%46,5

BİST GYO Endeksi
Yıllık Değişim (2023/24)

BİST GYO Endeksi, son yıllarda yatırımcılarına önemli kazançlar sağladı. Özellikle 2022'deki %191'lik rekor artış, sektörün cazibesini bir kez daha gösterdi. 2023 ve 2024 yıllarında da istikrarlı bir yükseliş trendi devam etti. Endeksin bu güçlü performansı, gayrimenkul sektörüne olan güvenin arttığını ve yatırımcıların sektöre olan ilgisinin yoğunlaştığını göstermektedir.

Yabancı Yatırımcı Net Giriş-Çıkış (milyon USD)

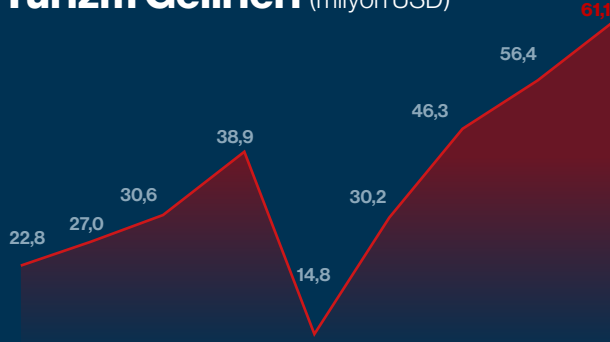


11,5 milyon \$

Yabancı girişi (2023)

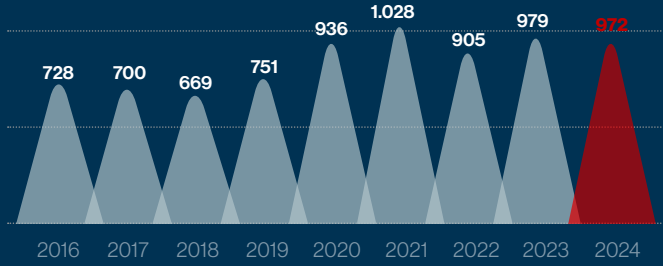
2023 yılındaki seçim belirsizliğinin ortadan kalkması ve sonrası para politikasını sıkılaştıran ancak bunun yanında carry trade için uygun bir ortamın yaratılması yabancıların ülkeye girişlerini sağladı. Rezervlerin artıya dönmesini sağlayan bu gelişme yabancıların yatırımda artıya geçmesinin en önemli nedeni oldu.

Turizm Gelirleri (milyon USD)



Turizm geliri 2024 yılında rekorunu yeniledi. 2022'de ilk kez 50 milyar dolar sınırını aşarak rekor kıran, 2023'te 56,4 milyar dolarla rekor kıran turizm gelirleri 2024 yılını ise 61 milyar 103 milyon dolarla tamamladı. Artış, bir önceki yıla göre %8,4 olarak hesaplandı. Bu yılki gelirin 43 milyar 92 milyon dolarını kişisel harcamalar, 17 milyar 405 milyon dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

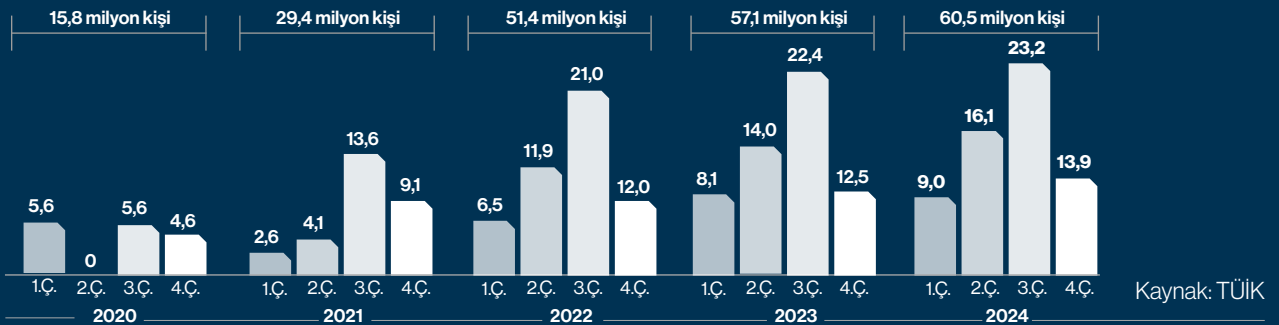
Kişi Başına Turizm Geliri (USD)



Kişi başına ortalama turizm harcaması TL'deki hızlı değer kaybına karşın ilk kez yıllık bazda bin dolar sınırını aşarak 2021'de 1.028 dolara çıkmıştı. Yükselişin en önemli nedeni pandemi sonrası seyahat talebinde yaşanan yükseliş olmuştur.

2022 yılında TL'deki değer kaybı, enerji krizi ve Rusya-Ukrayna savaşı ile birlikte yaşanan küresel enflasyon dünyada tüketim harcamalarını olumsuz etkilemiş turist sayıları hızla artmasına karşın kişi başına turizm harcaması düşmüştü. 2023 ve 2024'te de tekrar yükselişe geçse de kişi başına turizm harcaması bin doların altındaki seyrine devam etmiştir.

Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)



Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayıları, 2022'de pandemi öncesinin en iyi dönemi olan 2019 yılını yakalamıştı. 2023 ise ziyaretçi sayısının daha da arttığı yıl olmuştur. 2022'de 51,4 milyona ulaşan ziyaretçi sayısı 2023'te 57,1 milyonu, 2024'te de 60,5 milyonu aşarak tarihinin en yüksek seviyesine ulaştı.

04

1. GENEL BAKIŞ
2. YÖNETİM
3. SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ
4. **AKFEN GYO PORTFÖYÜ**
5. FINANSAL GELİŞİM
6. KURUMSAL YÖNETİM
7. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM
8. FINANSAL TABLOLAR

Akfen GYO Portföyü

- Portföy Tablosu
- Ibis Otel İstanbul Esenyurt
- Ibis Otel Tuzla
- Novotel Karaköy
- Ibis Otel Bursa
- Ibis Otel Alsancak
- Ibis Otel Eskişehir
- Ibis Otel Ankara Airport
- Ibis Otel Adana
- Novotel Trabzon
- Novotel ve Ibis Otel Gaziantep
- Novotel ve Ibis Otel Kayseri
- Ibis Otel Moskova
- Ibis Otel Kaliningrad
- Ibis Otel Yaroslavl
- Ibis Otel Samara ve Samara Ofis
- Bodrum Loft
- Isparta Öğrenci Yurdu
- Kütahya Öğrenci Yurdu
- Söğütluçeşme Projesi
- Yalıkavak Projesi
- Kiyıkışlacık Projesi
- Hadımköy Fabrika
- Florida Projesi (ABD)

Gayrimenkul Portföy Tablosu



19 Otel

(3.342 oda)

Türkiye (2.477 oda)

Rusya (865 oda)

	Kapasite	Açılış Tarihi	İşletmecisi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 31.12.2024 (m Avro)
OTELLER					
Türkiye					
Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu	208/228 oda	03.2007	Tamaris (Accor)	2067	81,6
Ibis Otel Eskişehir	108 oda	04.2007	Tamaris (Accor)	2029	1,3
Novotel Trabzon	200 oda	10.2008	Tamaris (Accor)	2058	35,3
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	92 / 177 oda	01.2010	Tamaris (Accor)	2038	20,2
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	96 / 160 oda	03.2010	Tamaris (Accor)	2058	15,5
Ibis Otel Bursa	200 oda	11.2010	Tamaris (Accor)	2040	10,1
Ibis Otel Adana	165 oda	09.2012	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	19,5
Ibis Otel Esenyurt	156 oda	01.2013	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	14,5
Ibis Otel İzmir Alsancak	140 oda	06.2013	Tamaris (Accor)	2059	19,1
Ibis Otel Ankara Airport	147 oda	09.2014	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	14,2
Novotel Bosphorus Karaköy	200 oda	02.2016	Tamaris (Accor)	2058	116,3
Ibis Otel Tuzla	200 oda	04.2017	Tamaris (Accor)	Mülkiyet	32,8
Rusya					
Ibis Otel Yaroslavl	177 oda	09.2011	Accor	Mülkiyet	13,2
Ibis Otel Samara	204 oda	03.2012	Accor	Mülkiyet	11,5
Ibis Otel Kaliningrad	167 oda	08.2013	Accor	Mülkiyet	19,5
Ibis Otel Moskova	317 oda	07.2015	Accor	2059	31,4

	Kapasite	Açılış Tarihi	İşletmecisi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Değer 31.12.2024 (m Avro)
OFİS					
Samara Ofis	4637 m ²	03.2012	Kur. Kiracılar	Mülkiyet	3,7
TATİL KÖYÜ					
Bodrum Loft	92 oda	07.2020	Akfen Turizm	2067	47,7
YURTLAR					
Isparta Yurt Kompleksi	4.032 yatak	12.2018	KYK	2042	19,2
Kütahya Yurt Kompleksi	3.808 yatak	09.2019	KYK	2045	14,1
DİĞER					
Terminal Kadıköy / Söğütöçüşme P.	~18.250 m ²	Plan.2025/1.Ç.	Yat. Aşamasında	2052	101,4
Yalıkavak Projesi	~22.197 m ²	Plan. 2025	Yat. Aşamasında	Mülkiyet	69,4
Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi	~83.625 m ²	2027	İnşaat ruhsatı alındı	Mülkiyet	57,1
Fabrika Hadımköy	~7.027 m ²	-	-	Mülkiyet	3,2
Florida Projesi (ABD)	6.000 m ²	-	Yat. Aşamasında	Mülkiyet	3,8
Eskiçüşme Arsası (Muğla)	209,72 m ²	-	-	Mülkiyet	0,4
TOPLAM					776,0



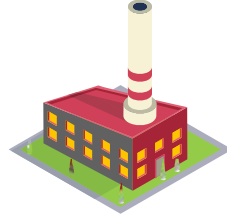
1 Tatil Köyü
(36 villa)



1 Ofis
(4.637 m²)



2 Yurt
(7.840 yatak)



1 Fabrika Binası
(16.119 m²)



5 Süren Proje
(130.281,72 m²)

Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu



Novotel İstanbul ve Ibis Otel Zeytinburnu arazisi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2013 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmış olup 22.12.2018 tarihinde sözleşme 49 yılına uzatılmıştır.

Zeytinburnu sahilinde, İstanbul'un tarihi bölgelerine ve iş merkezlerine olan yakınlığıyla ticari ve turistik amaçlı seyahatler için uygun bir konaklama noktasıdır.

Veliefendi Hipodromu ve Abdi İpekçi Spor Salonu'na 0,5 km, Olimpiyat Stadı'na 6 km, Sultanahmet ve Beyazıt bölgelerine 10 km uzaklıkta olması, otel ziyaretçilerinin dilediği aktivitelere kolayca ulaşabilmesini sağlamaktadır.

Novotel / Ibis Otel Zeytinburnu

Arsa Alanı	11.720 m ²
İnşaat Alanı	26.372 m ²
Oda Sayısı (Ibis/Novotel)	228/208
Toplam Yatırım	23,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	81,6 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Esenyurt



Uydukent projeleri ile İstanbul'un hızla gelişen bölgelerinden biri olan Esenyurt'ta yer alan ve arsası Akfen GYO'ya ait olan Ibis Otel İstanbul Esenyurt, 25 Ocak 2013 tarihinde faaliyete açılmıştır. Otel, E-5 karayoluna cepheli ve TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi'ne yakın bir konumdadır.

Ibis Otel Esenyurt

Arsa Alanı	1.755,4 m ²
İnşaat Alanı	7.331 m ²
Oda Sayısı	156
Toplam Yatırım	8,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	14,5 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel Bosphorus Karaköy



Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıl tahsis üzerinde yer alan Novotel Karaköy, İstanbul'un tarihi ve turistik değer açısından en değerli bölgeleri arasında başı çeken Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han'ın arazisi üzerine inşa edildi.

Dünyanın ilk beş yıldızlı Novotel özelliği taşıyan otelin açılışı 2016 Şubat'ta gerçekleştirildi. Yapımı devam eden ve tamamlandığında kruvaziyer turizmi anlamında İstanbul'un turistik çekim merkezi haline gelecek Galataport Projesi ile karşılıklı konumda bulunan Novotel Karaköy, ünlü Mürver Restoran'a da ev sahipliği yapıyor.

Novotel Istanbul Bosphorus

Arsa Alanı	21.440 m ²
İnşaat Alanı	3.074,58 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	35,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri	116,3 m Avro
Açılış Tarihi	Şubat 2016
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Tuzla

Ibis Otel Tuzla'nın İstanbul'un Anadolu yakasında, Tuzla'da E5 otoyolu üzerinde, Tersane, Metro, Organize Sanayi bölgeleri ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın konumdadır.

Ibis Otel Tuzla

Arsa Alanı	4.668 m ²
İnşaat Alanı	9.480 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	16,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	32,8 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2017
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Bursa

Türkiye'nin en önemli sanayi ve ticaret bölgelerinden biri olan Bursa'da, ticaret merkezlerine yakın konumuyla avantaj sağlayan Ibis Otel Bursa arazisi, 09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi'nden kiralanmıştır. 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Ibis Otel Bursa

Arsa Alanı	7.962 m ²
İnşaat Alanı	7.523 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	8,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	10,1 m Avro
Açılış Tarihi	Kasım 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Alsancak

Ibis Otel Alsancak'ın inşa edildiği arsa, 25.08.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına kiralanmıştır.

Ibis Otel İzmir Alsancak, konumu ve işgücü potansiyeliyle Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlayan şehirlerden biri olan İzmir'de, merkezi konumuyla rahat ve modern bir konaklama imkânı sunmaktadır. Konak ilçesi Alsancak semtinde yer alan otel, Alsancak Garı ve Alsancak Limanı'na da yakın konumdadır.



Ibis Otel Alsancak

Arsa Alanı	629 m ²
İnşaat Alanı	5.555 m ²
Oda Sayısı	140
Toplam Yatırım	6,5 m Avro
Gayrimenkul Değeri	19,1 m Avro
Açılış Tarihi	Haziran 2013
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Eskişehir

Ibis Otel Eskişehir'in arsası, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış olup eski silobinası Ibis Otel'e çevrilmiştir.

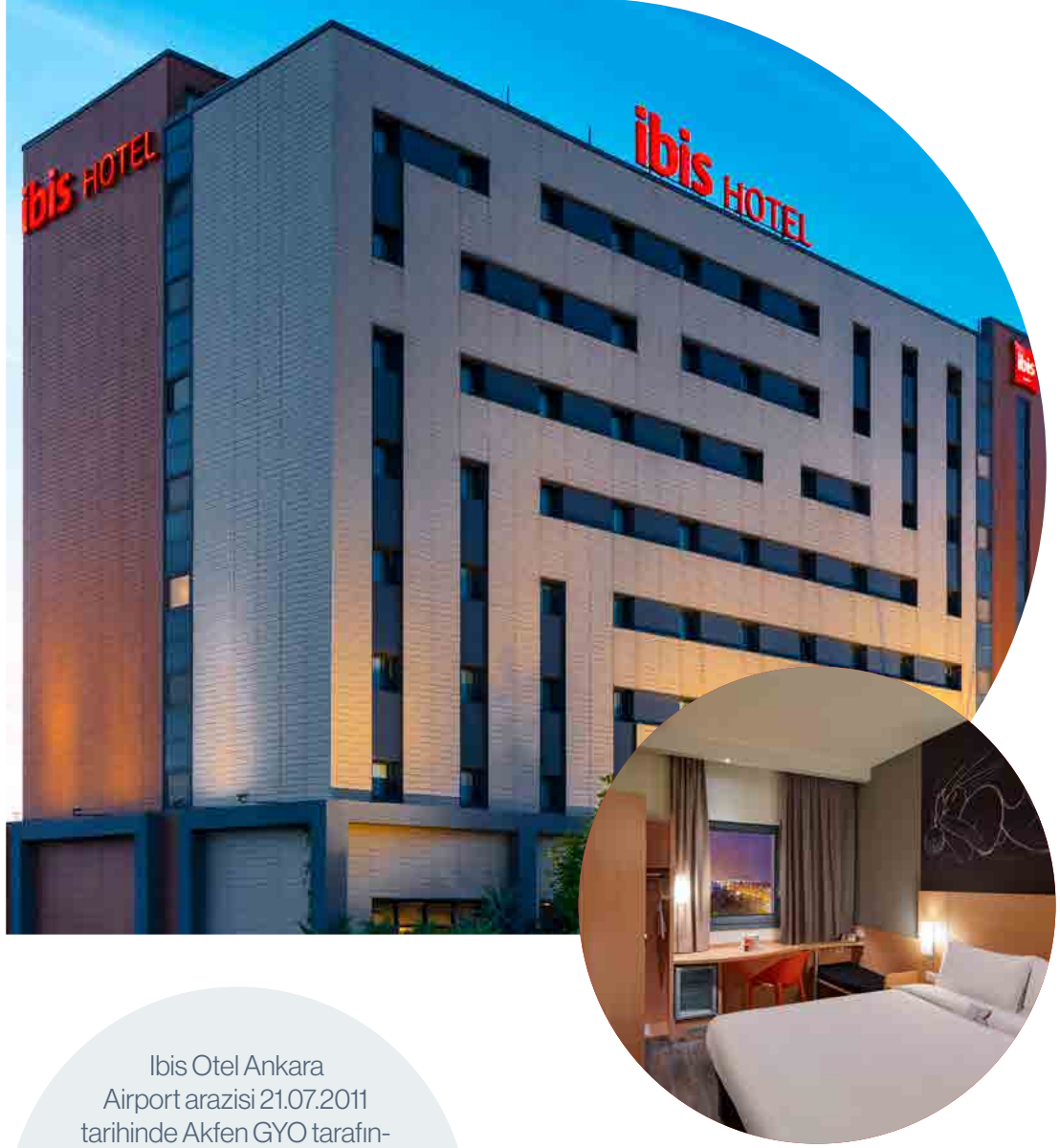
Eskişehir'in tüm önemli alışveriş, iş ve eğlence merkezlerine yürüyüş mesafesinde olan otel, şehrin en önemli odak noktalarından biri olan Anadolu Üniversitesi yerleşkesine de oldukça yakın konumdadır. Otelin tren istasyonuna yakın olması, ulaşım seçeneklerini de zenginleştirmektedir.



Ibis Otel Eskişehir

Arsa Alanı	6.806 m ²
İnşaat Alanı	5.868 m ²
Oda Sayısı	108
Toplam Yatırım	4,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri	1,3 m Avro
Açılış Tarihi	Nisan 2007
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Ankara Airport



Ibis Otel Ankara Airport arazisi 21.07.2011 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Esenboğa Havalimanı'na yalnızca 1 km mesafede bulunan Ibis Otel Ankara Airport, Ankara kent merkezine ise sadece 28 km uzaklıktadır.

Ibis Otel Ankara Airport

Arsa Alanı	14.443 m ²
İnşaat Alanı	7.593 m ²
Oda Sayısı	147
Toplam Yatırım	8,8 m Avro
Gayrimenkul Değeri	14,2 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2014
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Ibis Otel Adana

Ibis Otel Adana arazisi 03.08.2010 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Ibis Otel Adana, Anadolu'nun önemli sanayi, ticaret ve tarım merkezleri arasında yer alan Adana ilinin şehir merkezinde bulunmaktadır.

Ibis Otel Adana

Arsa Alanı	2.213 m ²
İnşaat Alanı	9.047 m ²
Oda Sayısı	165
Toplam Yatırım	9.7 m Avro
Gayrimenkul Değeri	19,5 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2012
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel Otel Trabzon



Karadeniz kıyısında bulunan Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 27 Şubat 2008'de, Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Havalimanı ve şehir merkezine yakınlığıyla misafirlerine ulaşım avantajı sunan Novotel Trabzon, şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olmasıyla da ayrı bir önem taşımaktadır.

Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında yer alan otel, merkezi konumu ve tasarımı ile Trabzon'un en beğenilen otellerindendir. Novotel Trabzon 2021 yılı itibarıyla 5 yıldızlı otel kategorisine girmiştir.

Novotel Trabzon

Arsa Alanı	13.450 m ²
İnşaat Alanı	15.232 m ²
Oda Sayısı	200
Toplam Yatırım	13,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	35,3 m Avro
Açılış Tarihi	Ekim 2008
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep



31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllıkına kiralanın Novotel ve Ibis Otel Gaziantep arazisi üzerinde, 17.07.2007 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Her iki otelin konumlandığı alan, Valilik, Büyükşehir Belediyesi vb. kamu kurumları ile alışveriş mekânları ve tarihi mekanların yer aldığı şehir merkezine yürüme mesafesindedir.

Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

Arsa Alanı	6.750 m ²
İnşaat Alanı	18.825 m ²
Oda Sayısı (Novotel /Ibis)	177/92
Toplam Yatırım	16,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri	20,2 m Avro
Açılış Tarihi	Ocak 2010
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)

Novotel ve Ibis Otel Kayseri



Novotel ve Ibis Otel Kayseri arazisi, 04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi ve Ticaret Odası'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde, 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika ve Erciyes Kayak Merkezi'ne de 30 dakika mesafededir.

Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Arsa Alanı	11.035,4 m ²
İnşaat Alanı	11.064 m ²
Oda Sayısı (Novotel/Ibis)	160 / 90
Toplam Yatırım	12,2 m Avro
Gayrimenkul Değeri	15,5 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2010
İşletmecisi	Tamaris Turizm (Accor)

Ibis Otel Moskova



Moskova'nın merkezinde konumlanan otel, Dynamo bölgesindeki spor tesislerinin yanı başında, dünyaca ünlü Tretyakov Galerisi'ne 15 dakikalık, Paveletsky Tren İstasyonu'na 10 dakikalık yürüme mesafesinde yer almaktadır.

Sıcak bir dekorasyonla döşenmiş aydınlık odaları ve modern mimari tasarımı ile Ibis Otel Moskova, iş ve turizm odaklı seyahatlerde konforlu bir alternatif sunmaktadır. Otelin hemen yakınında yer alan metro istasyonu, şehir içi ulaşımında avantaj sağlamaktadır.

Ibis Otel Moskova

Arsa Alanı	2.010 m ²
İnşaat Alanı	13.250 m ²
Oda Sayısı	317
Toplam Yatırım	33,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	31,4 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2015
İşletmeci	RHPC (Accor)

Ibis Otel Kaliningrad



Otel, Baltık Denizi kıyısında, önemli bir transfer ve turizm merkezi konumunda olan Kaliningrad şehir merkezine 1,2 km, Progolya Nehri kenarındadır. Havalimanına ise 20 km uzaklıkta bulunmaktadır.



Ibis Otel Kaliningrad

Arsa Alanı	4.432 m ²
İnşaat Alanı	7.916 m ²
Oda Sayısı	167
Toplam Yatırım	15,0 m Avro
Gayrimenkul Değeri	19,5 m Avro
Açılış Tarihi	Ağustos 2013
İşletmeci	Tamaris Turizm (Accor)



Üç
yıldızlı Ibis Otel

Yaroslavl, yerli ve yabancı turistlerin uğrak yerlerinden biri olan Yaroslavl şehrinde sunduğu kaliteli hizmeti ile dikkat çekmektedir.

Moskova'ya 250 km mesafede periferinde yer alan Yaroslavl, gerek Volga Nehri'nde yapılan turistik gemi yolculuğu gerekse uluslararası konferansların bir getirisi olan iş turizmi ve kültür turizmi ile oldukça hareketli bir bölgedir.

Ibis Otel Yaroslavl

Arsa Alanı	7.916 m ²
İnşaat Alanı	4.432 m ²
Oda Sayısı	177
Toplam Yatırım	16,1 m Avro
Gayrimenkul Değeri	13,2 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2011
İşletmeci	Yarhotel (Accor)

Ibis Otel Yaroslavl



Ibis Otel Samara

Ibis Otel Samara, Samara'nın ana caddesi üzerinde ticari merkezlerin bulunduğu bölgede yer almaktadır. Aynı zamanda Volga ve şehir plajı sadece 1,8 km uzaklıktadır. Otele 1,5 km mesafede; Gorky Green Park, Botanik Bahçesi ve Samara Üniversitesi bulunmaktadır. Otobüs ve tramvay durakları 7 dakikalık yürüme mesafesindedir. Otel hem aile tatilleri hem de iş gezileri için uygundur. Otelde güvenli yer altı otoparkı ve bir restoran bulunmaktadır.

Ibis Otel Samara

Arsa Alanı	3.095 m ²
İnşaat Alanı	8.453 m ²
Oda Sayısı	204
Toplam Yatırım	14,7 m Avro
Gayrimenkul Değeri	11,5 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Samhotel (Accor)



Samara Ofis

Samara Ofis, Samara'nın iş bölgesinde, şehrin ana caddesi üzerinde yer almaktadır. Aynı zamanda Volga ve şehir plajı sadece 1,8 km uzaklıktadır. Ofise 1,5 km mesafede; Gorky Green Park, Botanik Bahçesi, Samara Üniversitesi bulunmaktadır. Otobüs ve tramvay durakları 7 dakikalık yürüme mesafesindedir.

Samara Ofis'in tamamı uzun süreli sözleşmeler ile kiralanmıştır.

Samara Ofis

Arsa Alanı	1.048 m ²
İnşaat Alanı	5.933 m ²
Kiralanabilir Alan	4.637 m ²
Toplam Yatırım	7,3 m Avro
Gayrimenkul Değeri	3,6 m Avro
Açılış Tarihi	Mart 2012
İşletmeci	Kurumsal Kiracılar



Doğaya saygılı modern mimarisi, eşsiz ambiyansı ve marka restoranlarıyla kısa zamanda Bodrum'un gözde adresi haline gelen Bodrum Loft Tatil Köyü, Akfen GYO'nun portföyüne 9 Şubat 2021 tarihinde katılmıştır.

Dünyanın dört bir yanından tatilcilerin tercihi olan Bodrum Loft, birçok prestijli dergi ve gazetelerin listelerinde yer almıştır. The Times, Tatler, Vanity Fair, Conde Nast Traveller, Time, The Telegraph, Forbes gibi yayınlar, Bodrum Loft'u doğaya saygılı mimarisi ve kalitesiyle işletmeci Akfen Turizm öne çıkan bir tatil destinasyonu olarak övmüştür. 36 farklı villa tipiyle mayıstan kasıma kadar kısa ve uzun dönemli kiralama seçenekleri sunan Bodrum Loft, eşsiz doğasıyla birlikte yerel lezzetleri ve dünya mutfaklarını bir araya getirmektedir. Loft Elia Restaurant, zengin menüsüyle dikkatleri çekerken Paper Moon Bodrum Loft ve Vakko L'Atelier Patisserie de Bodrum Loft gibi restoranlar da tatilcilere tatlı anılar sunmaktadır.

Bodrum Loft

Bodrum Loft

Arsa Alanı	57.000 m ²
İnşaat Alanı	22.586 m ²
Yatak Kapasitesi	184
Bağımsız Bölüm	36 villa
Toplam Yatırım	27,6 m Avro
Gayrimenkul Değeri	47,7 m Avro
Açılış Tarihi	Temmuz 2020
İşletmeci	Akfen Turizm

Isparta Öğrenci Yurdu



Isparta Öğrenci Yurdu, Mart 2017'de kapılarını öğrencilere açmıştır. Modern mimarisi ve donanımlı olanaklarıyla dikkat çeken yurt, Isparta Şehir Hastaneleri'nin ticari alanında konumlanmıştır. Altı bloktan oluşan yurt binasında; dört yatakhane ve iki sosyal tesis blok bulunmaktadır. Zemin + yedi kat olarak inşa edilen yurtda 1.016 oda / 4.032 yatak kapasitesine yer almaktadır. Kredi ve Yurtlar Kurumu (KYK) ile yapılan sözleşme sonucunda 2018 yılında faaliyete geçen Isparta Öğrenci Yurdu, öğrencilere kaliteli bir eğitim hayatı ve evden uzakta sıcak bir yuva sağlamayı hedeflemektedir.

Gençlerin akademik başarılarını desteklemek ve sosyal gelişimlerine katkıda bulunmak amacıyla tasarlanan yurt, gelişmiş altyapısı ile de öğrencilere öğrenmeye teşvik edici bir ortam sunmaktadır.

Isparta Öğrenci Yurdu

Arsa Alanı	67,000 m ²
Yatak Sayısı	4.032
İmtiyaz Süresi	25 yıl (2042)
Toplam Yatırım	14,4 m Avro
Gayrimenkul Değeri	19,2 m Avro
Açılış Tarihi	Aralık 2018
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

Kütahya Öğrenci Yurdu



Kütahya Dumlupınar Üniversitesi'nin içinde yer alan arazinin irtifak hakkı 2017 yılında 29 yıllığına alınarak öğrenci yurdu hayata geçirilmesi amacıyla projelendirilmiştir. 2019 yılında tamamlanan Kütahya Öğrenci Yurdu. Kredi Yurtlar Kurumu'na teslim edilmiştir.

Evliya Çelebi Yerleşkesi'nde inşa edilen yurt, modern mimarisi ve donanımlı olanaklarıyla öğrencilerimize çağdaş bir yaşam deneyimi sunmayı hedeflemektedir. Toplam 3.808 adet yatak kapasitesine sahip yurt, öğrencilerin rahat ve güvenli bir ortamda akademik hayatlarına odaklanmalarını sağlamaktadır.

Kütahya Öğrenci Yurdu

Arsa Alanı	59.000 m ²
Yatak Sayısı	3.808
İmtiyaz Süresi	29 yıl (2045)
Toplam Yatırım	10,9 m Avro
Gayrimenkul Değeri	14,1 m Avro
Açılış Tarihi	Eylül 2019
İşletmeci	Kredi Yurtlar Kurumu

Söğütlüçeşme (Terminal İstanbul) Projesi



Söğütlüçeşme (Terminal İstanbul) Projesi

İnşaat Alanı	21.000 m ²
Kiralanabilir Alan	16.000 m ²
İşletme Süresi	28 yıl (2052)
Gerçekleşen Yatırım	44,1 m Avro ^(*)
Öngörülen Kira Geliri	8,0 m Avro+KDV ^(**)
Akfen Grubu'nun Fıratcan A.Ş.'deki Payı	100%
Gayrimenkulün Değeri	101,4 m Avro
Planlanan Açılış Tarihi	Nisan 2025

%51'lik hissesi 31.03.2021 tarihinde satın alınan İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 2052 yılına kadar işletmek üzere kiralanması işinin sahibi Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.'nin kalan %49'luk hissesi, SPK mevzuatı kapsamında hazırlatılan 17.07.2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen değer %8 altında fiyatla 10 milyon Euro karşılığı TL'ye satın alınmıştır. Mevcut ticari alanlar 2052 yılına kadar işletilecektir.

41.700 metrekarelik alanın kapsamında olan projede; konser, tiyatro, kurumsal toplantıların yapılabileceği bir etkinlik alanı, gurme lezzetlerin de yer alacağı yeme içme alanı, yöresel ve doğal ürünlerin bulunacağı pazar yeri ile alışveriş yapılabilecek tamamlayıcı mağazaların yapılması planlanıyor. Projenin 1 Nisan 2025'e kadar işletmeye alınması hedeflenmektedir.

^(*) KDV dahil

^(**) Açılış itibarıyla ilk kira dönemine ait kira geliridir.



Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiş olup ilgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilmekte olup inşaat faaliyetleri devam etmektedir.



Yalıkavak Projesi

Yalıkavak Projesi

Toplam Yatırım	62 m Avro ^(*) ^(**)
Villa adedi	29
Gayrimenkul Değeri	69,4 m Avro
İnşaat Başlangıcı	Aralık 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	2025 2. Ç.

^(*) KDV dahil

^(**) 20,4 m Euro arsa alım bedeli dahildir.



Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi



Muğla'nın Milas İlçesi Kıyıkışlacık mevkiindeki Iasos Loft, doğal bir limanın içinde kalmaktadır. Milas Havalimanı'na yarım saat mesafede bulunan proje ulaşım bakımından avantajlı konumdadır. Ayrıca Bodrum'un merkezi noktalarına deniz yolu ile de erişim sağlanması planlanmaktadır. Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan Iasos Loft, bulunduğu doğal dokuya uyumlu, çevre dostu bir mimariye sahip olacak şekilde projelendirilmiştir. Tamamen kendi koyuna hakim, eşsiz bu lokasyonda konaklama, yeme-içme, eğlence ve spora dair tüm ince detayların bir arada bulunduğu bir yaşam alanı düşünülmektedir. Komşu parselin marina olması ise deniz tutkunu tekne sahipleri için önemli bir fırsat sunması bekleniyor. Halihazırda projeye ilişkin ÇED raporu ve inşaat ruhsatı süreçleri tamamlanmıştır.



Kıyıkışlacık (Iasos Loft) Projesi

Arsa Alanı	83.000 m ²
Satılabilir Alan	45.000 m ² / 464 ünite
Arsa Değeri	57,0 m Avro
Planlanan Proje Bitiş Tarihi	2028



Florida (ABD) Projesi

Fountains Senior Care projesi, Florida'nın Jacksonville şehrinde, St. Johns County'de yer alan 174 birimlik bağımsız yaşam tesisi olarak planlanmıştır. Proje, 100 dönümlük karma kullanımlı bir projenin parçası olup, bölgede yaşlı nüfusunun artması ve yaşlı bakım merkezlerine ihtiyacın doğması ile birlikte benzersiz konumuyla, yenilikçi bir seniorcare projesi olarak geliştirilmektedir.

Akfen GYO'nun dolaylı olarak %43 oranında hisse aldığı EO AT FOUNTAINS, LLC'ye toplam 4.686.932,45 USD bedelle yapılan yatırımın kapanış işlemleri tamamlanmıştır. Bu hisse devri, Akfen GYO'nun dolaylı olarak paylarının tamamına sahip olduğu Bafra Real Estate Investments Inc. (Florida) aracılığıyla gerçekleştirilmiştir. Projenin inşaat ruhsatına yönelik çalışmalar devam etmektedir.

Florida Projesi

Gayrimenkulün Değeri	8,8 m USD
Akfen GYO'nun payı	3,8 m Avro

Hadımköy Fabrika Binası ve Arsası



Fabrika Hadımköy binası ve arsasını, içerisinde faaliyet gösteren Eraysan şirketine kiralamıştır. Fabrika binası ve arsasından yıllık 314 bin Avro karşılığı TL tutarında kira elde edilecek olup Satıcı'nın aynı devir bedelin-den 5 yıllık geri alım hakkı mevcuttur.

Fabrika Hadımköy, İstanbul, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 no'lu parselde bulunan Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina AŞ'ye (Eraysan) ait 7.027m² arsa üzerinde 16.119 m² kapalı alanlı taşınmaz satın alınmıştır.

Hadımköy Fabrika binası ve arsasının 77,80%'lik kısmının (kalan kısım TCDD'ye aittir) 26.7.2023 tarihinde gayrimenkulün Akfen Karaköy'e devri yapılarak işlem tamamlanmıştır.

Fabrika Hadımköy

Proje Alanı	7.027 m ²
Kapalı Alan	16.119 m ²
Gayrimenkul Değeri	3,2 m Avro
Yatırım Maliyeti	3,1 m Avro

BÖLÜM

05

1. GENEL BAKIŞ
2. YÖNETİM
3. SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ
4. AKFEN GYO PORTFÖYÜ
5. **FİNANSAL GELİŞİM**
6. KURUMSAL YÖNETİM
7. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM
8. FİNANSAL TABLOLAR

Finansal Gelişim

- Özet Finansal Bilgiler
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Portföy Tablosu
- Kira Gelirleri
- Toplam Finansal Borç
- Accor Otel Operasyonel Verileri
- Operasyonel ve Finansal Performans Değerlendirmesi
- Hisse Performansı
- Portföy Sınırlamaları

Özet Finansal Bilgiler

(MİLYON TL)	31.12.2024	31.12.2023	(%)	Toplam Portföy Değeri (m Avro)	
Hasılat	1.216	1.581	(23)	31.12.2024	31.12.2023
FAVÖK	1.081	1.421	(24)	735,7	741,6
Net Dönem Karı (Ana Ortaklık payına düşen kısım)	1.445	1.049	35	Net Aktif Değer (m Avro)*	
(MİLYON TL)	31.12.2024	31.12.2023	(%)	31.12.2024	31.12.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	25.819	28.312	(9)	687,1	640,7
Finansal Borç	3.489	7.059	(51)		
Finansal Borç (Avro)	95	192	(51)		
Net Finansal Borç	1.780	3.919	(55)		
Net Finansal Borç (Avro)	48	106	(55)		
Toplam Aktifler	30.710	33.756	(9)		
Özkaynak Toplamı	23.365	22.787	2		

TMS 29'un Finansallar Üzerindeki Etkisi

(milyon TL)	TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Dahil		TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç ^(*)	
Seçilmiş Bilanço Kalemleri	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Toplam Varlıklar	30.710	33.756	29.774	22.979
Toplam Yükümlülükler	7.345	10.969	9.325	7.889
Özkaynaklar	23.365	22.787	20.449	15.091
Finansal Borçlar	3.489	7.059	3.489	4.890
Net Finansal Borçlar	1.780	3.919	1.780	2.714
Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Hasılat	1.216	1.581	1.101	906
Brüt Kar	1.168	1.526	1.057	876
Esas Faaliyet Karı	2.472 (**)	2.112	8.900 (***)	7.705 (***)
Net Dönem Karı (Ana Ortaklık Payı)	1.445	1.049	6.716 (***)	4.477 (***)
FAVÖK	1.081	1.421	978	811

(*) TMS 29 Enflasyon Muhasebesi hariç veriler Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli finansal raporda yer almamaktadır.

(**) 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıldaki esas faaliyet karının geçen yılın aynı dönemine göre daha düşük miktarda gerçekleşmesinin temel gerekçesi 01.01.-31.12.2024 döneminde enflasyonun üzerindeki gayrimenkul değer artışlarının daha sınırlı oranda kalmasından kaynaklanmaktadır.

(***) TMS 29 Enflasyon Muhasebesi dahil verilere kıyasen oluşan fark temel olarak Şirketimiz aktifinde bulunan varlıkların gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller^(*)

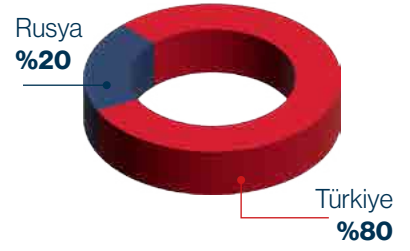
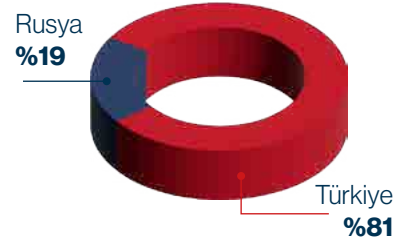
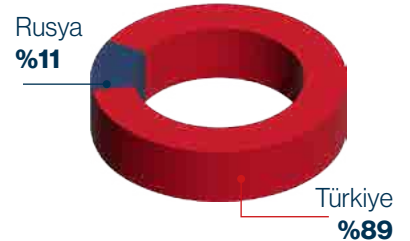
(milyon TL)	31.12.2024	31.12.2023	Değişim
Türkiye	22.911	21.059	9%
KKTC ^(**)	0	3.841	-100%
Rusya	2.908	3.412	-15%
TOPLAM	25.819	28.312	-9%

(*) Arsa kullanım hakları hariç rakamlardır.

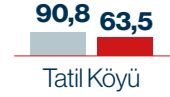
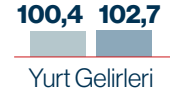
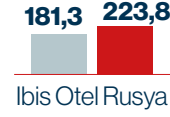
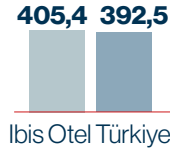
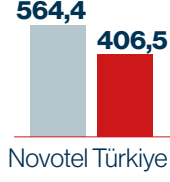
(**) Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen GT (KKTC) satışı nedeniyle satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmış olup 17 Ocak 2024 tarihinde bağlı ortaklığımız Akfen GT'ye ait olan tüm hisseler satılarak devredilmiştir.

Portföy Tablosu

Varlıklar (Avro)	31.12.2024	31.12.2023
Projeler		
Bodrum arsa	396	-
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	81.555	81.179
Ibis Otel Eskişehir	1.340	1.444
Novotel Trabzon	35.335	34.644
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	15.510	13.967
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	20.235	18.555
Ibis Otel Esenyurt	14.470	15.782
Ibis Otel Adana	19.540	17.309
Ibis Otel İzmir Alsancak	19.075	18.498
Ibis Otel Ankara Airport	14.245	11.731
Ibis Otel Bursa	10.055	10.025
Ibis Otel Tuzla	32.800	27.839
Isparta Yurt	19.164	16.877
Kitahya Yurt	14.072	12.469
Bodrum Loft	47.660	47.179
Yalıkavak Projesi	69.446	68.247
İştirakler		
Akfen Bafra	5.013	-
Akfen GT & Akfen Kuzey & Akfen Güney	67.969	172.370
Gökliman Yatırım İnş. Tur. Jeotermal A.Ş.	44.372	36.240
Fırat Can İnşaat	61.136	35.739
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	100.229	17.693
Para & Sermaye Piyasası Araçları	42.456	83.846
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	735.676	741.633
Diğer Aktifler & Alacaklar	50.152	12.664
BORÇLAR	98.777	113.572
NET AKTİF DEĞER (NAV)	687.051	640.725

Bölgesel Hasılat Dağılımı
(31.12.2024)Bölgesel FAVÖK Dağılımı
(31.12.2024)Yatırım Amaçlı
Gayrimenkullerin Dağılımı
(31.12.2024)

Kira Gelirleri



■ 2023 ■ 2024

(milyon Avro)	31.12.2024	31.12.2023	Değişim
Ibis Otel Zeytinburnu	57.695	83.121	-31%
Novotel Zeytinburnu	75.387	109.826	-31%
Ibis Otel Eskişehir	16.078	13.501	19%
Novotel Trabzon	36.973	75.762	-51%
Ibis Otel Gaziantep	42.687	31.816	34%
Novotel Gaziantep	29.781	25.951	15%
Ibis Otel Kayseri	25.633	19.499	31%
Novotel Kayseri	15.958	12.269	30%
Ibis Otel Bursa	19.842	23.440	-15%
Ibis Otel Adana	49.873	41.762	19%
Ibis Otel Esenyurt	27.680	33.629	-18%
Ibis Otel İzmir Alsancak	42.881	55.562	-23%
Ibis Otel Ankara Airport	32.051	27.422	17%
Ibis Otel Tuzla	78.031	75.601	3%
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	248.428	340.550	-27%
Ibis Otel Yaroslavl	34.452	30.840	12%
Ibis Otel Samara	26.066	18.339	42%
Samara Ofis	14.637	15.586	-6%
Ibis Otel Kaliningrad	68.807	60.516	14%
Ibis Otel Moskova	94.512	71.608	32%
Merit Park Otel - KKTC Girne	0	212.083	-100%
Isparta&Kütahya Yurt	102.665	100.424	2%
Bodrum Loft	63.456	90.794	-30%
Fabrika Binası Kira Geliri	12.710	10.911	16%
TOPLAM	1.216.284	1.580.810	-23%
Türkiye Toplam - Ibis	392.450	405.353	-3%
Türkiye Toplam - Novotel	406.528	564.357	-28%
Türkiye Toplam - Ibis & Novotel	798.978	969.709	-18%
Yurt gelirleri	102.665	100.424	2%
Bodrum Loft	63.456	90.794	-30%
Diğer TR Kira Geliri	12.710	10.911	16%
Rusya Toplam - Ibis	223.838	181.303	23%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	1.201.648	1.353.141	-11%
ANA TOPLAM (TL)	1.216.284	1.580.810	-23%

Toplam Finansal Borç

Defter Değeri (milyon TL)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Değişim (%)
1 yıldan kısa	591	876	-33%
1 – 2 yıl arası	1.218	736	66%
2 – 3 yıl arası	328	1.537	-79%
3 – 4 yıl arası	304	575	-47%
4 – 5 yıl arası	348	597	-42%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	700	2.739	-74%
Toplam finansal borçlar	3.489	7.059	-51%

Nominal Değer (milyon TL)

1 yıldan kısa	340,3	281,6	20,8
1 - 2 yıl	1.202,1	343,7	249,8
2 - 3 yıl	302,5	1.427,5	-78,8
3 - 4 yıl	322,1	397,4	-19,0
4 - 5 yıl	422,3	496,1	-14,9
5 yıl ve üzeri	827,8	3.477,3	-76,2
Toplam finansal borçlar	3.417,0	6.423,6	-46,8

İlişkili Taraf Bakiyeleri

İlişkili taraflardan ticari alacaklar / İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar

İlişkili Taraflardan

Ticari Alacaklar (Kısa vadeli -TL)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. (Akfen Turizm) (*)	59.724.619	16.480.676
Akfen İnşaat	640.258	-
	60.364.877	16.480.676

İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar (Kısa vadeli -TL)

Akfen İnşaat (**)	247.031.850	54.731.976
Akfen Holding (***)	23.048.778	4.495.310
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	50.000	-
Akfen Danışmanlık	-	472
	270.130.628	59.227.758

İlişkili taraflara diğer borçlar (Kısa vadeli)

Akfen International BV (****)	-	1.144.822.888
	-	1.144.822.888

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Kısa vadeli)

Akfen Turizm (*****)	125.339.196	-
	125.339.196	-

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

(**) 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 yansıtılmasından oluşmaktadır.

(****) Grup'un ortaklarındadır. 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.

(*****) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akfen Turizm'den elde edilen ertelenmiş gelirlerin tamamı, Söğütöçesme projesine ilişkin peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

İlişkili taraflarla işlemler

Kira giderleri / Ödemeleri	1 Ocak - 31 Ara.2024	1 Ocak - 31 Ara.2023
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	4.097.829	4.279.603
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	2.084.625	1.661.905
	6.182.454	5.941.508

Kira gelirleri

Akfen Turizm (Bodrum Loft)	63.456.394	90.794.294
	63.456.394	90.794.294

Faiz giderleri (Adat)

Akfen International	-	61.416.453
	-	61.416.453

Faiz gelirleri (Adat)

Akfen Holding	234.566	2.249.482
	234.566	2.249.482

Devam eden inşaat hakedişleri

Akfen İnşaat (*)	774.520.277	296.912.150
	774.520.277	296.912.150

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

Hisse alımları

Akfen Holding (Not 3)	-	33.126.389
	-	33.126.389

2 Mayıs 2023 tarihinde Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hissele-
rini 33.126.389 TL karşılığında satın almıştır.

Diğer Giderler

Akfen Holding (*)	6.397.708	4.374.156
	6.397.708	4.374.156

(*) Gider yansıtılmalarından oluşmaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

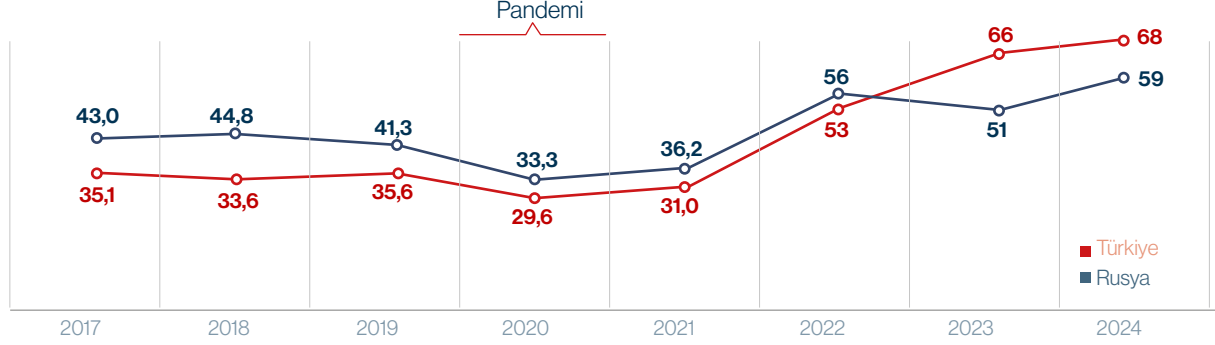
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	26.562.407	30.844.495
	26.562.407	30.844.495

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

Accor Otelleri Operasyonel Verileri

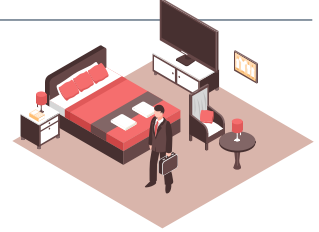


Oda Başına Fiyat (EUR)



Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları

	31.Ara.24	31.Ara.23	Değişim (%)
Doluluk Oranları %			
Türkiye Toplam - Ibis	68,7%	67,8%	0,9%
Türkiye Toplam - Novotel	68,2%	67,0%	1,3%
Türkiye Toplam - Ibis & Novotel	68,6%	67,5%	1,0%
Rusya Toplam - Ibis	65,2%	62,8%	2,4%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	67,7%	66,3%	1,4%



Doluluk Oranları (%)

2023	2024
66,3	67,7

Ortalama Oda Fiyatı (Türk Lirası - KDV Hariç)

Türkiye Toplam - Ibis	1.867	1.209	54%
Türkiye Toplam - Novotel	3.641	2.826	29%
Türkiye Toplam - Ibis&Novotel	2.434	1.724	41%
Rusya Toplam - Ibis	2.081	1.307	59%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	2.339	1.600	46%



Oda Fiyatı

(Türkiye-Rusya Ort. Oda Fiyatı TL)

2023	2024
1.600	2.339

Oda Fiyatı

(Türkiye-Rusya HD. Oda Başına Gelir TL)

2023	2024
1.319	1.998

Otellere Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL - KDV Hariç)

Türkiye Toplam - Ibis	1.608	1.007	60%
Türkiye Toplam - Novotel	3.170	2.356	35%
Türkiye Toplam - Ibis & Novotel	2.110	1.440	47%
Rusya Toplam - Ibis	1.665	1.041	60%
Türkiye & Rusya Ana Toplam	1.988	1.319	51%

Operasyonel ve Finansal Performans

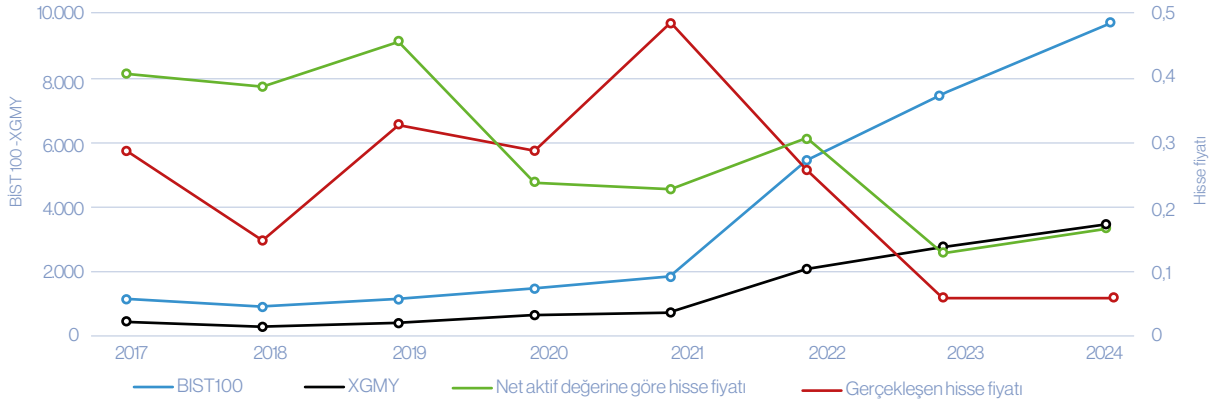
Şirketimiz, 2021'den beri sürdürdüğü finansal disiplin sayesinde, borç yükünü önemli ölçüde azaltarak yatırımcı güvenini artırmıştır. 2024 sonunda finansal borç rakamı 95 milyon Euro'ya gerilemiştir. (31.12.2023:192 milyon Avro)

Finansal Yapının Güçlendirilmesi

Sağlanan pozitif nakit akışlar sayesinde net finansal borç 2024 yıl sonunda %55 azaltılarak 48 milyon Avro'ya gerilemiştir. (31.12.2023: 106 m Avro) 31 Aralık 2024 itibarıyla Akfen GYO ve iştiraklerinin toplam çalışan sayısı 44'tür. (31 Aralık 2023: 43)



Sağlanan pozitif nakit akışlar sayesinde net finansal borç 2024 yıl sonunda %55 azaltılarak 48 milyon Avro'ya gerilemiştir



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
BİST 100 Endeksi	1.153	913	1.144	1.477	1.858	5.509	7.470	9.830
XGMYO	441	285	405	647	721	2.099	2.449	3.588
Şirket Piyasa Değeri (m. Avro)	98	50	112	98	633	344	236	222
Net Aktif Değer (m. Avro)	141	135	157	83	299	408	641	687
Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı	0,41	0,39	0,46	0,24	0,23	0,31	0,16	0,18
Gerçekleşen Hisse Fiyatı (Avro)	0,29	0,15	0,33	0,29	0,49	0,26	0,06	0,06

Portföy Sınırlamaları

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 / (l)	41.390.674	2.860.972.365

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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 / (I)	%0,18	%12,91	<%100

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari olmayan alacakların tamamı Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından olan alacaklardan oluşmaktadır (Not 5).

(**) 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.

BÖLÜM

06

1. GENEL BAKIŞ
2. YÖNETİM
3. SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ
4. AKFEN GYO PORTFÖYÜ
5. FİNANSAL GELİŞİM
- 6. KURUMSAL YÖNETİM**
7. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM
8. FİNANSAL TABLOLAR

Kurumsal Yönetim

- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı
- Pay Sahipleri
- Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık
- Menfaat Sahipleri
- Yönetim Kurulu

1. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Şirket, uygulanması zorunlu olmayan ilkelere de uyum sağlamak açısından gerekli çalışmalara devam etmektedir. Henüz uyum sağlanmamış ilkeler ile ilgili şirketimizin yaklaşımına raporda detaylı olarak yer verilmiştir

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Akfen GYO"), 2024 yılı döneminde, Seri: II- 17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden uygulanması zorunlu olan tüm ilkelere uymaktadır.

Şirket, uygulanması zorunlu olmayan ilkelere de uyum sağlamak açısından gerekli çalışmalara devam etmekte olup henüz uyum sağlanmamış ilkeler ile ilgili olarak Şirketin yaklaşımına ve son duruma aşağıdaki başlıklar altında yer verilmiştir.

Şirket, kurumsal yönetim alanında en yüksek standartlara erişmek için gerekli adımları durmaksızın atmakta ve tavsiye niteliğinde düzenlenen bazı hükümlerin hayata geçirilmesi için çalışmaları aralıksız sürdürmektedir. Akfen GYO; etik kurallar, şeffaflık, adillik, sorumluluk ve hesap verebilirlik sürdürülebilirlik prensiplerini Şirket kültürünün bir parçası olarak görmektedir.

Akfen GYO Esas Sözleşmesi, zaman zaman yapılmış olan tadiller ile Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca esas sözleşmede yer alması gereken düzenlemelere uygun hale getirilmiştir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline doğrudan bağlıdır ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak yılda en az bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi ve sürdürülebilirlik çalışma grubu üyesi olarak atanmıştır.

Kurumsal Yönetim ilkelerine uygun olarak, Yönetim Kurulu tarafından Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur.

Şirketin 14 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Tespiti Komitesinin görevlerinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV No:56 Tebliği'de değişiklik yapan Seri IV, No:63 Tebliği uyarınca ayrı bir komite olarak yürütülmesine karar verilmiştir.

Şirketin 17.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca;

1. Kurumsal Yönetim Komitesine, 17.05.2026 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Bahattin Yücel, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Üyesi Gündoğan Durak ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak Mustafa Emre Yılmaz'ın atanmasına, Mehmet Bahattin Yücel'in Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,

2. Kurumsal Yönetim Komitesinin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi olarak da görev yapmasına,

3. Denetimden Sorumlu Komiteye, 17.05.2026 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Funda Çağlan Mursaloğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Bahattin Yücel ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Oğuz Satıcı'nın atanmasına, Funda Çağlan Mursaloğlu'nun Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak görev yapmasına,

4. Riskin Erken Saptanması Komitesine, 17.05.2026 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Oğuz Satıcı, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi İrfan Erciyas'ın atanmasına, Oğuz Satıcı'nın Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına

karar verilmiştir.

Akfen GYO Yönetim Kurulu, üst yönetimi ve tüm çalışanları Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin kurum bünyesinde yerleştirilmesini her aşamada desteklemektedir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket bünyesine adaptasyonunun ardından faaliyetlerin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkeleri doğrultusunda gerçekleştirileceğinin beyan edildiği Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu Şirket Faaliyet Raporu ekinde kamuya açıklanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporumuz, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1273284>), ve ilgili raporlara ulaştıracak link şirketimizin internet sitesinde (www.akfengyo.com.tr) pay sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.



2. Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve diğer Şirket içi düzenlemelere uyulmakta ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak önlemler alınmaktadır.

- Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yönetim Kurulu Başkan Vekili Pelin Akın Özalp'e bağlıdır.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü, SPK Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahip Akfen GYO Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Mustafa Emre Yılmaz tarafından yürütülmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, mevcut ve potansiyel yatırımcılara Akfen GYO hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi ve rapor sunmak; Kurumsal Yönetim Tebliği ve Rehberi kapsamındaki faaliyetleri gerçekleştirmek, Şirketin bilinirliğini ve kredibilitesini artırmak; kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasıyla Şirketin sermaye maliyetini düşürmek ve Yönetim Kurulu ile sermaye piyasası katılımcıları arasındaki iletişimi sağlamakla görevlidir. Buna paralel olarak, Şirket, pay sahipleri ve yatırımcılarla iletişime büyük önem vermekte ve aktif bir yatırımcı ilişkileri programı sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu ile pay sahipleri ve finans dünyası arasında iletişim köprüsü olan Yatırımcı İlişkileri Bölümünün başlıca görevleri şunlardır:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan görüşme ve yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal Yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Birimi tüm çalışmalarında elektronik haberleşme olanaklarını ve Şirketin internet sitesini kullanmaya özen göstermektedir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin erişim bilgileri www.akfengyo.com.tr adresli internet sitesinde ve çalışma raporlarında yayımlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne her türlü istek ve soru için gyoyatirimci@akfengyo.com.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Tüm pay sahipleri, potansiyel yatırımcılar ve analistler arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında eşit davranılarak, açıklamaların aynı içerikle, aynı zamanda ulaştırılması esastır. Bilgi paylaşımı çerçevesinde, pay sahipleri ve piyasa oyuncularını ilgilendirecek her türlü bilgi, özel durum açıklamaları ile duyurulmakta ve tüm özel durum açıklamaları Şirket internet sitesinde yer almaktadır.

Pay sahiplerinden gelen yazılı ve sözlü bilgi talebi Sermaye Piyasası Mevzuatı düzenlemeleri dâhilinde geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi alma haklarının genişletilmesi amacıyla yönelik olarak, hakların kullanımını etkileyebilecek her türlü bilgi güncel ola-

rak internet sitesinde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. İnternet sitesindeki tüm bilgiler hem Türkçe hem de İngilizce olarak verilmektedir.

Şirket Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi ile ilgili bir düzenleme veya kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesinde herhangi bir pay sahibinin özel denetim talebi, gündemde yer alıp almadığına bakılmaksızın genel kurulca karara bağlanır maddesi yer almaktadır. Şirket özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmaktadır. Şirkete 2024 yılı içerisinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

2.3 Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, 17.05.2024 tarihinde, saat 10.00'de Şirket merkezinde bulunan Toplantı Salonu'nda yapılmıştır.

Söz konusu 2023 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı;

- Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 25.04.2024 tarih ve 11069 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmesi suretiyle süresi içinde ve
- Şirketin toplam 3.900.000.000-TL'lik sermayesinin; 11.315,949-TL'lik hissesine tekabül eden 11.315,949 adet A Grubu hissenin vekaleten, 3.899.966.052,156 TL'lik payına te-

kabül eden 3.899.966.052,156 adet B Grubu payın 9.509.928,282 adedi asaleten, 2.175.327.280,357 adedi vekaleten, 11.315,949-TL'lik payına tekabül eden 11.315,949 adet C Grubu payın vekaleten, 11.315,949-TL'lik payına tekabül eden 11.315,949 adet D Grubu payın vekaleten toplantıda temsil edilmesi (toplam 2.184.837.208,639 adet hisse) suretiyle

yapılmıştır.

Genel Kurul toplantı tutanaklarına Şirket internet sitesinden (www.akfengyo.com.tr), Kamuyu Aydınlatma Platformundan <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1287696> ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nden ulaşılabilir. Ayrıca 2024 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırın toplam tutarı 10.000.000,-TL olarak belirlenmesi hususu oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

2024 yılı içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirkette, oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmakta; her pay sahibine, oy hakkının en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesine göre tüm hisselerin 1 pay karşılığı 1 oy hakkı vardır. A, C ve D Grubu hisseler nama yazılı olup BİAŞ'da işlem görmemektedir.

Oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngörecektir şekilde bir düzenleme bulunmamaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesinde pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekâleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunma-

maktadır.

Azlık haklarının kullanılması Türk Ticaret Kanununa, Sermaye Piyasası Kanununa, sermaye piyasası ve ilgili mevzuat düzenlemelerine tabidir. Esas Sözleşmede bu hükümlere ek olarak herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Şirkette azlık haklarının söz konusu mevzuata uygun surette kullanılması öngörülmektedir.



2.5. Kâr Payı Hakkı

Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve Kararları, Vergi Yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile bu çerçevede düzenlenmiş olan Esas Sözleşme düzenlemeleri doğrultusunda kâr dağıtım kararı verilmektedir.

Kâr payı dağıtımında pay grupları arasında imtiyaz yoktur.

Kâr dağıtım kararında, Şirket stratejileri, bağlı ortaklıklar ve iştiraklerin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır.

Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır. Genel Kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Şirket kar dağıtım politikası, faaliyet raporunda da yer almakta olup Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş, KAP'ta ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulunun kar dağıtım yapılması konusundaki önerisi Genel Kurulda oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

2.6. Payların Devri

Şirketteki hamiline payların devri ve temliki Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabi-

dir. Şirket Esas Sözleşmesine göre hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.



3. Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Kamunun aydınlatılmasında, SPK İlkeleri'nin öngördüğü şekilde Şirketin internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.

"Yatırımcı İlişkileri Bölümü" ile ilgili tüm konular www.akfengyo.com.tr internet sitesinde yer almaktadır.

İnternet sitesinde yer alan tüm bilgiler, yabancı yatırımcıların da yararlanması açısından İngilizce olarak da hazırlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinden Şirket hakkında uygulanabilir nitelikte olanların tamamı Şirketin internet sitesinde yayımlanmakta ve güncellenmektedir.

Şirket tarafından kamuya açıklanmış olan bilgilere internet üzerinden erişim imkanı bulunmaktadır. www.akfengyo.com.tr internet sitesinde aşağıdaki bilgiler yer almaktadır:

- Şirketimizin tarihçesi,
- Son durum itibarıyla Yönetim ve Ortaklık yapısı,
- Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu komiteleri,
- Esas Sözleşme'nin son hali,
- Genel Kurul toplantı gündemi, bilgilendirme dokümanı, vekaleten oy kullanma formu, toplantı tutanağı,
- İzahname ve halka arz sirküleri,
- Sürekli bilgilendirme formu,
- Gayrimenkul değerlendirme raporları,
- Aylık yatırımcı raporları,
- Kar dağıtım politikası,
- Ticaret sicili bilgileri,
- Faaliyet raporları,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu,
- Bilgilendirme Politikası,
- Kar Dağıtım Politikası,
- Etik Kurallar,
- Özel durum açıklamaları,
- Hisse senedi fiyatı ve performansına ilişkin bilgi, grafikler,
- Yatırımcı ilişkileri iletişim bilgileri,
- Şirket iletişim bilgileri
- Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu,
- Sürdürülebilirlik ve Kurumsal Politikalar,
- Felaket Kurtarma Planı

3.2. Faaliyet Raporu

Akfen GYO faaliyet raporu, kamuoyunun Şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda, mevzuatta belirtilen hususlara uygun olarak hazırlanmaktadır. Faaliyet raporları, Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen tüm hususlar

dikkate alınarak ilgili mevzuata uygun şekilde hazırlanmaktadır.

2024 yıl sonu faaliyet raporunda ayrıca, kapsamlı sürdürülebilirlik uyum raporu da yayımlanmıştır.



4. Menfaat Sahipleri

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketin kurumsal yönetim uygulamaları ve etik kuralları, menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını garanti altına almaktadır. Menfaat sahipleri Şirketin mevcut mevzuat gereğince oluşturduğu bilgilendirme politikası çerçevesinde sürekli olarak bilgilendirilmektedir.

Ayrıca, basın bültenleri, faaliyet raporu, internet sitesi ve şeffaflığa dayalı bilgilendirme politikası kapsamındaki uygulamalar ile tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket çalışanlarının işlerini yaparken, Şirketin çıkarlarını kendisi, ailesi ve yakınlarının çıkarlarından üstün tutarak, yü-

kümlülüklerini yerine getirmeleri beklenir. Çalışanlar kendileri ya da yakınlarına çıkar sağlama anlamına gelebilecek her türlü girişimden kaçınırlar.

Öngörülebilir olası çıkar çatışması durumları ve Şirket yönetimi tarafından tanımlanan durumlar çalışanlarla paylaşılır ve Şirket yönetimi gerekli önlemleri alır.

Menfaat sahipleri, Şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite'ye aynı zamanda komite başkanları olan bağımsız üyeler vasıtasıyla iletebilmektedir.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Yönetim Kurulu'nda yer alan bağımsız üyeler Şirketin ve hissedarların yanı sıra tüm menfaat sahiplerinin de yönetimde temsil edilmesini mümkün kılmaktadır.

Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmaktadır.



4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirket insan kaynakları politikasının ana esasları aşağıda özetlenmiştir:

- İşe alım, eğitim ve gelişim, ücretlendirme ve kariyer planlamasında eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir.
- İşe alımlara ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve uygulamada bu kriterlere uyulmaktadır.
- Gelişim ve terfi konularında çalışanlara eşit davranılmakta; çalışanların bilgi, beceri ve deneyimlerini artırmalarına yönelik gelişim politika ve planları oluşturulmaktadır.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları, performans değerlendirme ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenmekte ve çalışanlarla paylaşılmaktadır.

Çalışanlarla ilişkiler Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler Bölümü tarafından yürütülmekte olup çalışanlar arasında herhangi bir ayırım yapılmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akfen GYO ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin çalışan sayısı toplam 44'dür.

Etik Kurallar

Akfen GYO, pay sahiplerine mali değer katmak ve kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlamış olduğu "Etik Kuralları" bütün yönetici ve çalışanların uymak zorunda olduğu ilke ve kurallar olarak açıklamış, internet sitesinde yayınlamıştır.

Bu kurallar ile Akfen GYO yönetici ve çalışanlarının yüksek standartlarda davranış sergilemeleri, davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olmaları, şirket çalışmaları ve pay sahipleri ile ilgili olarak en doğru yöntemlerin kullanılması ve en yüksek nitelikli tutumun sergilenmesini sağlamak hedeflenmektedir.

Sosyal Sorumluluk

Şirket, faaliyetlerinde sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı davranmaya azami derecede riayet etmekte ve kendi sektörü ile ilgili organizasyonlara destek vermektedir.

Bu konularla alakalı olarak Şirket veya iştirakleri aleyhine başlatılmış herhangi bir inceleme, dava ve sair bir hukuki ihtilaf ya da yaptırım bulunmamaktadır.

5. Yönetim Kurulu

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu'nun oluşumu ve seçimi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak gerçekleştirilmekte olup buna ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesinde yer almaktadır.

Buna göre:

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 9 (dokuz) üyeden oluşan ve çoğunluğu icrada görevli olmayan bir Yönetim Kurulu'na aittir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında, Yönetim Kurulu toplantılarına başkanlık etmek üzere, üyeleri arasından bir Başkan ve onun yokluğunda başkanlık etmek üzere bir Başkan Vekili seçer. Yönetim Kurulu'na 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklama yer almaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesine uygun olarak 2024 yılında görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu Üyelerinin ad ve soyadları aşağıda yer almaktadır:

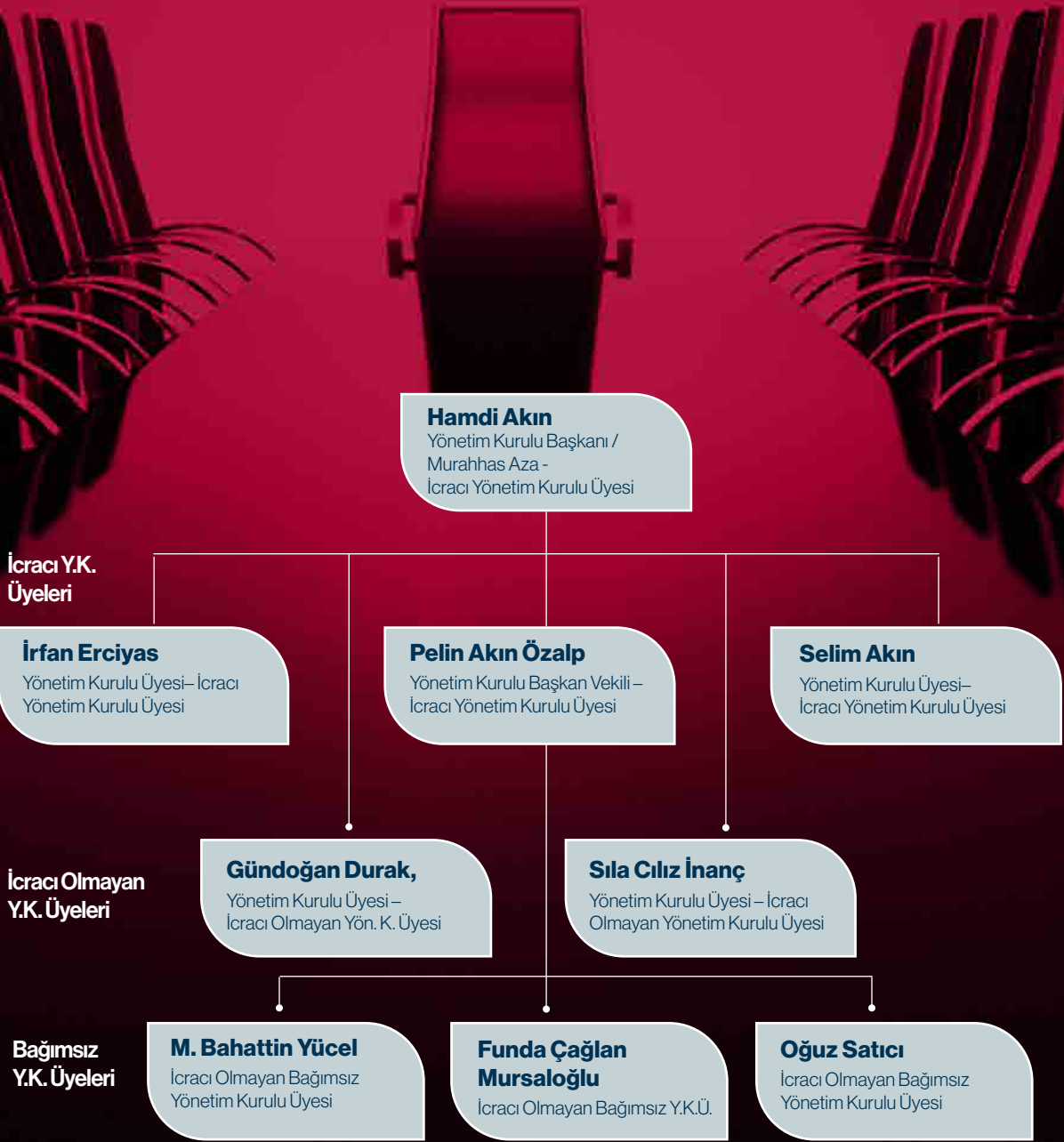
- **Hamdi Akın**, Yönetim Kurulu Başkanı/ Murahhas Aza - İcra Yönetim Kurulu Üyesi
- **Pelin Akın Özalp**, Yönetim Kurulu Başkan Vekili – İcra Yönetim Kurulu Üyesi

- **Selim Akın**, Yönetim Kurulu Üyesi – İcra Yönetim Kurulu Üyesi
- **Gündoğan Durak**, Yönetim Kurulu Üyesi – İcra olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- **Sıla Ciliz İnanç**, Yönetim Kurulu Üyesi – İcra olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- **İrfan Erciyas**, Yönetim Kurulu Üyesi – İcra Yönetim Kurulu Üyesi
- **Mehmet Bahattin Yücel** - İcra olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- **Funda Çağlan Mursaloğlu** - İcra olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- **Oğuz Satıcı** - İcra olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Şirkette İcra Kurulu bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür aynı kişi değildir. Şirketi münferiden temsil ve ilzama yetkili Yönetim Kurulu Üyesi yoktur.

Mevzuat uyarınca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Yönetim Kurulu'na bağımsızlık beyanı vermeleri ve bağımsızlıklarının ortadan kalkması halinde Yönetim Kurulu'nu durumdan derhal haberdar etmeleri şarttır. Şirket Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde toplam altı yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyeliği yapan bir kişi Yönetim Kurulu'na bağımsız üye olarak atanamaz.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve/veya sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışındaki görevleri özgeçmişlerinde açıklanmıştır.



Yönetim Kurulu Üyelerimizin Özgeçmişleri



Hamdi Akın

Yönetim Kurulu Başkanı /
Murahhas Aza -

1954 yılında İstanbul'da doğan Hamdi Akın, Gazi Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Günümüzde faaliyet konusu altyapı ve üstyapı inşaatı, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, enerji ve gayrimenkul gibi endüstri kol- larında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iştiraklerine yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamak olan Akfen Holding'i 1976 yılında kurdu. Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi- nin yanı sıra Akfen Yenilenebilir Enerji ve Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mersin Liman İşletmeleri (MIP) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmekte- dir. 1997 yılında dünyanın en zorlu sek- törlerinden biri olan havacılık sektöründe Türkiye'de ilk büyük kapasiteli havalimanı inşaatı ve operasyonunu yapmak üzere kurduğu TAV markasında 2017 yılına ka- dar Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlendi.

Özel girişimciliğinin yanı sıra özelleştirme kapsamındaki altyapı, enerji ve yatırım projeleri de gerçekleştiren Akın, iş dün- yasındaki dinamizmini ve gayretini birçok dernek, vakıf ve meslek odası gibi gönüllü kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev alarak sivil toplum örgütlerine de taşıdı.

Hamdi Akın, 2000-2002 yılları arasında Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı, 1992-2004 yılları arasında Metal Sana- yiciler Sendikası (MESS) Ankara Bölge- si Temsilciler Kurulu Başkanlığı, 1998- 2000 yılları arasında Türkiye Genç İş Adamları Derneği (TÜGIAD) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 1995-2001 yılları ara- sında Türkiye İşveren Sendikaları Konfe- derasyonu (TİSK) Yönetim Kurulu Üyeliği, 2008-2009 arasında Türkiye Sanayici İş Adamları Derneği (TÜSİAD) Yönetim Kurulu Üyeliği ve Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı ve 2011-2018 yılları arasında Deniz Temiz Derneği'nin (TURMEPA) Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini üstlendi.

London School of Economics'de Çağ- daş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Akın, 1999 yılından bu yana Türkiye iyi yetişmiş insan kay- nağı sağlamak amacıyla kurduğu Türki- ye İnsan Kaynakları ve Eğitim Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ile Vakfın Onursal Başkanı ve Basketbol için Eğitim ve Des- tek Vakfı (BİDEV) Mütevelli Heyeti Üyesi unvanlarını taşıyor.



Pelin Akın Özalp

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi'nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına Deutsche Bank'ta başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışan Pelin Akın Özalp, 2012 yılında Akfen Holding'e Yönetim Kurulu üyesi olarak geçti. Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV'da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunan Pelin Akın Özalp'in, Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı'nın Genel Başkan Yardımcısı görevi de bulunuyor. Pelin Akın Özalp, 2010'dan beri London School of Economics'de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nün Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütüyor. Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK) İspanyol İş Konseyi'nde, DEİK İngiliz İş Konseyi'nde, DEİK İrlanda İş Konseyi'nde ve DEİK ABD İş

Konseyi'nde farklı çalışma gruplarında yer alan Pelin Akın Özalp'in Kamusal Politika ve Demokrasi Çalışmaları (PODEM), Aile İşletmeleri Derneği (TAİDER) ve Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) Genç Girişimciler Danışma Kurulu üyelikleri bulunuyor. Pelin Akın Özalp aynı zamanda Türkiye İş Kadınları Derneği (TİKAD), Yönetim Kurulunda Kadın Derneği (YKKD) ve Deniz Temiz Derneği (TURMEPA) Yönetim Kurulu Üyeliklerini yürütüyor. Halen Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini üstlenen Pelin Akın Özalp, aynı zamanda IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği, Akfen GYO, İstanbul Deniz Otobüsleri (IDO), ve Travelex Yönetim Kurulu Üyesi, Akfen GYO'da ise Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapıyor.



Selim Akın

Yönetim Kurulu Üyesi

2006 yılında İngiltere'nin Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, aynı yıl Türkiye'ye döndükten sonra iş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başladı. Selim Akın, daha sonra Akfen Holding'in Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yaptı.

Akın'ın görev aldığı başlıca projeler; Araç Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding'in halka arz ve tahvil ihracı oldu. Halen, Akfen Holding Başkan Vekili ve Genel Müdürü (CEO) olarak

görev yapan Selim Akın, Akfen GYO bağlı ortaklıklarının yanı sıra, İstanbul Deniz Otobüsleri (IDO)'nde Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, Akfen İnşaat ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütüyor.

Selim Akın'ın, Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği (TÜSİAD), Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD), Türkiye Genç İşadamları Derneği ve Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) Denetleme Kurulu üyelikleri bulunuyor. Akın aynı zamanda 2018 yılından bu yana DEİK temsilciliği görevini de üstleniyor.

**İrfan Erciyas**

Yönetim Kurulu Üyesi

İrfan Erciyas, 1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü ile başlamış, buradaki görevini 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak sürdürmüştür. 2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılmıştır.

Holding'te başta araç muayene istasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş

ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevlerde bulunmuştur.

Mart 2010 tarihinden bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevini sürdüren İrfan Erciyas, Akfen GYO da dahil olmak üzere Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurul, Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği ile Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.' de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı yapmaktadır.

**Sıla Cılız İnanç**

Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Cılız İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır.

Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile altyapı, inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarında çalışmıştır. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-işlet-devret, hak/imtiyaz

devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirleri dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin pay ve tahvil ihracı işlemlerinde yer almıştır. Şirket ve holding yapılanmaları ile ilgili çalışmıştır.

Sıla Cılız İnanç, Akfen GYO bağlı ortaklıklarının yanı sıra, Akfen Holding, Akfen İnşaat ve bu şirketlerin bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

**Gündoğan Durak,**

Yönetim Kurulu Üyesi

2001 yılında Hacettepe Üniversitesi İİBF'den mezun olan Durak, iş hayatına aynı yıl Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2005 – 2008 yılları arasında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanı ve Maliye Bakanı Özel Danışmanı olarak çalışmalarını sürdürmüştür. 2008-2009 yıllarında Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Grup Müdürü görevinde bulunmuştur.

2010- 2011 yılları arasında University of Illinois'de Finans master programını tamamladıktan sonra Türkiye'ye dönmüş ve 2012 yılında Vergi Başmüfettişliğine atanmıştır. 2013 yılı Haziran

ayında Deloitte Türkiye bünyesine katılmış ve 2017 yılının Ağustos ayına kadar Vergi Direktörü ve Vergi Ortağı unvanları ile Yeminli Mali Müşavirlik yapmıştır. Gündoğan Durak ABD Illinois eyaletine kayıtlı olarak CPA (Certified Public Accountant) unvanına sahiptir. Ayrıca CMA ve CGMA sertifikalarını elinde bulundurmaktadır.

TÜSİAD Vergi Çalışma Grubu ile TÜSİAD Yatırım Ortamı Yuvarlak Masası üyesidir. Halen Akfen Holding A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı – Mali İşler görevini sürdürmektedir.



Oğuz Satıcı

Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

Oğuz Satıcı, 27.01.1965'te İstanbul'da doğmuştur. İlkokulu Reşitpaşa İlkokulu, orta öğrenimini Mahmutpaşa Ortaokulu'nda tamamladıktan sonra lise öğrenimine Kabataş Erkek Lisesi'nde devam etmiştir. İş hayatına, aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşta başlayan Oğuz Satıcı, başarılı bir biçimde şirketi büyümüştür. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'nda (ITO) en genç Meclis Üyesi olmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği, 1999- 2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçılar Birliği (ITHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir.

2001-2008 yılları arasında art arda üç dönem Türkiye İhracatçılar Meclisi

(TİM) Başkanlığı'nı üstlenmiştir. Başkanlık yaptığı dönemde Türkiye ihracatı tam %500 artmıştır.

Oğuz Satıcı, aynı zamanda 2001-2008 yılları arasında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu (YOİKK) Üyeliği yapmış, 2004-2009 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konseyi (YDK) Üyesi olmuştur. Oğuz Satıcı, DEİK (Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu) Türkiye - Orta Amerika ve Karayipler İş Konseyi Başkanlığı görevini sürdürmektedir.

Oğuz Satıcı, halen Türk Eximbank'ta Yönetim Kurulu Üyesidir. Oğuz Satıcı, Washington International University'den işletme lisansına sahiptir.



Mehmet Bahattin Yücel

Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

1949 yılının Kasım ayında Nazilli'de dünyaya gelen Mehmet Bahattin Yücel, Fatih Sarıçanebaşı İlkokulu (İstanbul), BakırköyKartaltepe İlkokulu, Konya Ereğli Lisesi, Kayseri Lisesi'nin ardından 1968 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur.

Kariyerine Kayhan Turizm (Hertz Rent a Car)'da başlayan Yücel, bu sırada da eğitimine İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Tarih Bölümünde devam ederek 1975 yılında mezun olmuştur. 1975-1982 yılları arasında Esin Turizm A.Ş. (Europcar) kurucu ortaklığı, 1979-1983 yılları arasında ise Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Genel Sekreterliği yapmıştır. 1982- 1991 yılları arasında, kurucu ortağı olduğu Ekin Turizm (Hertz Rent a Car)'de yöneticilik görevini sürdürmüştür. 1983- 1987 yılları arasında Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Başkanlığı görevi-

ni yürüten Yücel, 1988-1989 yıllarında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü Turizm Bölümünde öğretim görevlisi olarak çalışmış, 1989-1991 yıllarında da yeniden Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) Başkanı olmuştur.

1991-1995 yılları arasında TBMM 19.Dönem İstanbul Milletvekili seçilen Mehmet Bahattin Yücel, 1991- 1994 yıllarında TBMM Bayındırlık, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Üyesi, 1995 yılında TBMM Fahi Meçhul Cinayetleri Araştırma Komisyonu Üyesi, 1996 yılında TBMM Gazi Mahallesi Olayları Araştırma Komisyonu Üyesi olarak görevine devam etmiş, 1995 yılında TBMM 20.Dönem İstanbul Milletvekili olarak seçilmesinin ardından 1996-1997 yılları arasında (54. Hükümet) Turizm Bakanı olarak görev yapmıştır.



**Funda Çağlan
Mursaloğlu**

Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

İzmir Amerikan Lisesi'nden 1990 yılında mezun olan Funda Çağlan Mursaloğlu, 1995 yılında Boğaziçi Üniversitesi Psikoloji bölümünü bitirmiş ve ardından Yeditepe Üniversitesi'nde MBA, Uluslararası Finans Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır.

1996-2000 yılları arasında Demir Yatırım A.Ş.'de Yurtdışı Piyasalar Uluslararası Satış Temsilcisi, Yurtdışı Piyasalar Araştırma Birimi Analisti ve Yurtiçi Piyasalar Satış Temsilcisi olarak çalışmıştır.

2000 yılında, 1 (bir) yıl süreyle TEB Investment bünyesinde müdür yardımcısı olarak çalışmış ve diğer görevlerinin yanı sıra halka arz süreçlerinde aktif rol almıştır.

2001-2006 yılları arasında İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de müdür olarak yurtdışı satış biriminin sermaye piyasaları ürünlerini pazarlayabilecek duruma

getirilmesi, tahvil ve vadeli işlemlerde yabancı aracı kurum ve varlık yönetim şirketlerine hizmet verilmesi, Kurumsal İletişim Bölümü için dijital pazarlama stratejilerinin oluşturulması gibi görevleri yerine getirmiştir.

2006-2019 yılları arasında İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de genel müdür yardımcısı olarak çalışan Mursaloğlu, gerek yurt içi, gerekse de yurt dışında olmak üzere çok çeşitli sermaye piyasası aracılık işlemlerinde, bu işlemlerin teknik altyapısının sağlanmasında, yatırımcı ilişkilerinin planlanması ve strateji geliştirilmesinde, kurumsal iletişim çalışmalarında görev almış ve bunlara liderlik yapmıştır.

Funda Çağlan Mursaloğlu, farklı sivil toplum kuruluşlarında (TAİK, DEİK, vs) da üst seviyede görev ve sorumluluk almıştır.



Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirketin Yönetim Kurulu üye seçiminde, aday gösterilen ve seçilen üyelerin tamamı SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan nitelikleri haizdir.

Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 14. maddesinde konuya ilişkin esaslar belir-

tilmiştir. Yönetim Kurulu Üyelerinin

Şirket'in faaliyet alanına ilişkin işlem ve tasarrufları düzenleyen hukuki esaslar hakkında temel bilgiyi haiz, şirket yönetimi hakkında yetişmiş ve deneyimli, mali tablo ve raporları irdeleme yeteneği bulunan ve tercihen yükseköğrenim görmüş kişilerden seçilmesi esastır.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Üyelerinin, görevlerini tam olarak yerine getirebilmelerini teminen her türlü bilgiye zamanında ulaşmaları sağlanmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantıları ile ilgili dokümanın düzenli bir şekilde tutulması amacıyla tüm Yönetim Kurulu Üyelerine hizmet vermek üzere Yönetim Kurulu Başkanına bağlı bir Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu toplantıları etkin ve verimli bir şekilde planlanmakta ve gerçekleştirilmektedir. Şirket Esas Sözleşmesi ile de düzenlendiği üzere Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda toplanır.

- Yönetim Kurulu, Başkan veya Başkan Vekilinin çağırısıyla veya her bir Yönetim Kurulu Üyesi'nin Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup kurulun

toplantıya çağırılmasını talep etmesiyle toplanabilir.

- Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini Yönetim Kurulu Başkanı belirler, Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul'un tespit edeceği aylık huzur hakkı alırlar. Bağımsız olmayan Yönetim Kurulu Üyelerine ücret ödenmemektedir.
- Yönetim Kurulu toplantı nisabı en az beş üyenin katılımı ile tesis edilir.

2024 yılı içerisinde Yönetim Kurulu tarafından toplam 30 adet karar alınmıştır. Tüm kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, 2023-2024 dönemi için toplam 5.000.000 USD limitli "Yönetici Sorumluluk Sigortası" yaptırılmıştır.



**Yönetim Kurulunun
Aldığı Karar Sayısı**

30 adet

Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğin 13.7'nci maddesi ile Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muamelelerin ifası

hususunda Yönetim Kurulu Üyelerine yetki verilmesi istemi 17.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayından geçmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca, TTK ve SPK mevzuatında düzenlenen şartları haiz 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilir ve Yönetim Kurulu, çoğunluğu icracı olmayan üyelerden oluşur. Ayrıca, Yönetim Kurulu'na 2 (iki) kişiden az olmamak üzere SPK'nın uyulması zorunlu olunan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerini taşıyan bağımsız üyeler seçilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür.

Mevcut durumda, 17.05.2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 3

(üç)'ü bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere, Aday Gösterme Komitesi tarafından aday gösterilen toplam 9 (dokuz) kişi Yönetim Kuruluna 2 (iki) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiş olup Yönetim Kurulunun görev süresi 17.05.2026 tarihinde sona erecektir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim, devredilmediği takdirde yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Bahse konu Yönetim İç Yönergesi ("İç Yönerge"), 13.01.2011 tarih ve 6102 sayılı TTK'nın 367 ve 371.maddeleri uyarınca; 30.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanmış ve 14.08.2020 tarihinde tescil edilerek 14.08.2020 tarih ve 10138 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İç Yönergede, Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları görev, yetki ve sorumlulukları açık bir şekilde düzenlenmektedir.

- Yönetim Kurulu kararları toplantıya katılanların çoğunluğunun aynı yöne oy kullanması ile tesis edilir.

- Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır, oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

- Yönetim Kurulu'na, tüzel kişi hissedarı temsil eden üyenin söz konusu tüzel kişilikle hiçbir alakasının kalmadığı ilgili tüzel kişi hissedar tarafından ihbar edilirse, söz konusu üye istifa etmiş kabul edilir ve yönetim kurulu bu üyenin yerine ilgili tüzel kişi hissedar tarafından belirlenen kişiyi yeni yönetim kurulu üyesi olarak seçer.

- Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

- İç Yönerge çerçevesinde;

- **Ece Demirpençe**, 29.12.2026 tarihine kadar Genel Müdür

- **Yusuf Anıl**, 29.12.2026 tarihine kadar Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

- **Memduh Okyay Turan**, 29.12.2026 tarihine kadar Otel Operasyonlarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

5.3. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Yönetim Kurulu, işlerin ilerleyişini takip etmek, kendisine arz olunacak hususları hazırlamak, bütün önemli meseleler hususuyla bilançonun hazırlanmasına karar vermek ve alınan kararların uygulanmasını gözetmek gibi çeşitli konularda üyeler arasından gerektiği kadar komite veya komisyon kurabilir. Komiteler çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışan Kurumsal Yönetim Komitesi Şirket'in uluslararası ölçekte kabul görmüş Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak yönetilmesi için gerekli yapı ve uygulamaların oluşturulması, geliştirilmesi ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirilmesi, gelişim ve kariyer planlamalarının koordine edilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na yardımcı olur.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Akfen GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi, kariyer planlaması, yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanan üç üye ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisinden oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Yönetim Kurulu tarafından atanır.

2024 Yılı içinde sürdürülebilirlik çalışma grubu kurulmuş ve Yönetim Kurulu kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesine bağlanmıştır. Grubun çalışmaları tablo halinde 2024 yıl sonu faaliyet raporunda yer almış, SUCSR LTD. Şirketi ile kapsamlı bir rapor hazırlanmıştır. Rapor

2024 yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekle sorumlu olup özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile görevlidir:

- Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunu nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek,
- Yönetim Kurulu'na önerilecek üye adaylarının saptanmasında şeffaflık sağlayacak yöntemler belirlemek,
- Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda çalışmalar yaparak öneriler geliştirmek,
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek.
- Yatırımcı ilişkileri bölümünün ve sürdürülebilirlik çalışma grubunun çalışmalarını gözetmek.

Kurumsal Yönetim Komitesi, ilkeler ve Şirket Esas Sözleşmesi çerçevesinde, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi



Komite Başkanı
M. Bahattin Yücel
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Komite Üyesi
Pelin Akın Özalp
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Komite Üyesi
Gündoğan Durak
Yönetim Kurulu Üyesi



Komite Üyesi
M. Emre Yılmaz
Yatırımcı İlişkileri Direktörü

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite; Akfen GYO'nun muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin denetimi ile kamuya açıklanmasının ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak amacıyla Yönetim Kurulu'na destek vermektedir. Denetimden Sorumlu Komite Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanacak üç üyeden oluşur.

Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri; Akfen GYO Esas Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar doğrultusunda Yönetim Kurulu tarafın-

dan atanır, görev ve yetkileri Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite; her türlü iç ve bağımsız dış denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim Tebliği ile verilen görevlerin yürütülmesinden sorumludur.

Denetimden Sorumlu Komite, en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Denetimden Sorumlu Komite üyeleri aşağıda yer almaktadır:

Yönetim Kurulu'nda yer alan üç bağımsız üye, azlık ve menfaat sahiplerinin yönetime katılımını teminen, hem Kurumsal Yönetim Komitesi hem de Denetimden Sorumlu Komite'de yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite



Komite Başkanı
Funda Çağlan Mursaloğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Komite Üyesi
M. Bahattin Yücel
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Komite Üyesi
Oğuz Satıcı
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketimiz 14 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesinin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliği'nde değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliği uyarınca aynı bir komite kurularak yürütülmesine karar verilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalardan sorumludur, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Ayrıca, Komite, iki aylık dönemlerde toplanarak Yönetim Kuruluna tespit edilen riskler ve alınan aksiyon planları hakkında

bilgi verir.

Denetim Komitesi, 2024 yılında 6 adet karar alarak Yönetim Kuruluna bildirimde bulunmuştur. Bu bildirimlerde, değerlendirme raporları, 2024 yılı içerisinde, şirketimizin faaliyetlerini ve finansal durumunu etkileyen çeşitli önemli konular değerlendirilmiştir. Bu konular arasında, yıl sonu ve ara dönem değerlendirme raporlarının incelenmesi, Akfen GT hisselerinin tamamının satışının etkileri, Muğla Kıyıkışlacık projesinin yapı ruhsatı ve risk değerlendirmesi, enflasyon muhasebesinin etkileri, Florida yaşlı bakım projesinin nakit akışına etkileri, Ankara ve İstanbul'daki Novotel projelerinin operasyonel etkileri ve %100 bağlı ortaklığımız Akfen Karaköy'ün birleşme sürecinin riskleri yer almaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi



Komite Başkanı
Oğuz Satıcı
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Komite Üyesi
Selim Akın
Yönetim Kurulu Üyesi



Komite Üyesi
İrfan Erciyas
Yönetim Kurulu Üyesi

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Misyon

Türkiye ve çevre coğrafyanın, uluslararası otel operatörleri tarafından en yüksek standartlarda işletilen otel projelerini geliştiren, lider otel yatırımcısı olmak.

Vizyon

Gayrimenkul sektöründe yüksek kârlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kâr payı getirisi sağlamak.

Kurumsal Politika

Kaliteli insan ve uzman ekip çalışmasının yaratacağı itici güçle ilk günden bu yana kazandığı bilgi birikimini, organizasyon yeteneğini ve teknolojinin sunduğu olanakları kullanmak.

Stratejik Perspektif

Akfen GYO, şehir otelciliğinde istikrarlı büyüme için en iyi şekilde konumlanmış ve uluslararası standartlarda şehir oteli yatırımcılığı alanında uzmanlaşmıştır.

- Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından "Accor" ile stratejik ortaklık,
- Ekonomik şehir otelciliği yatırımı,
- Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı,
- Uzun dönemli kontratlar ile sürdürülebilir nakit akışı ve kârlılık sağlayan varlık alımları ile büyüyen portföy
- Otellerin performansı ile artan kira geliri,
- Giderek azalan Net Borç / FAVÖK profili
- Daha güçlü bilanço ve gelir tablosu
- Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how,
- Otel personelinin Accor kadrosunda olması nedeniyle Şirket'in minimum personel ile çalışma kabiliyeti

Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ve Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ilgili, <https://www.kap.org.tr/en/Bildirim/1273284> bölümde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

Prensipier

İyi yetişmiş, deneyimli insan kaynağıyla çalışarak; üretimde, yapımda ve iş yönetiminde kaliteyi ön plana almak, taahhüdü altındaki işleri zamanında ve kaliteli şekilde tamamlamak.

Yönetim Kurulu; Murahhas Aza ve üst yönetim ile birlikte tartışarak ilgili dönemlere ait stratejik hedefleri belirler. Yönetim Kurulu ayrıca şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını sene sonu performans değerlendirme süreci kapsamında gözden geçirir.

5.6. Mali Haklar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde bağımsız üye olarak görev yapan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne üyelik zaman yatırımı ve gereklerini yerine getirebilmeleri için belirlenen bir miktarda ücret ödenmektedir. 2024 yılı faaliyetleri için yapılan 17.05.2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ayrı ayrı aylık net 35.000,00-TL ücret ödenmesine, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel Kurul tarafından karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince 17.05.2024 tarihinde yapılan 2023 yılı Olağan Genel Kurulu'nda Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" kapsamında yapılan ödemeler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, lehlerine teminat verilmesi gibi işlemler söz konusu değildir.

07

1. GENEL BAKIŞ
2. YÖNETİM
3. SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ
4. AKFEN GYO PORTFÖYÜ
5. FİNANSAL GELİŞİM
6. KURUMSAL YÖNETİM
7. **SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM**
8. FİNANSAL TABLOLAR

Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum

- Genel Müdür Mesajı
- Akfen GYO ve Sürdürülebilirlik
- Yönetimde Sürdürülebilirlik
- Uyumlulukta Sürdürülebilirlik
- Faaliyette Sürdürülebilirlik
- Sosyal Sürdürülebilirlik
- Mevcut Durum

Değerli Paydaşlarımız,

2050 yılına kadar net sıfır emisyon hedefimize ulaşmak için tüm süreçlerimizi gözden geçiriyor, inovatif ve çevre dostu projeler geliştiriyoruz

Akfen GYO olarak, sürdürülebilir ve uzun vadeli değer yaratma hedefimiz doğrultusunda, 2024 yılında önemli adımlar attık. Gayrimenkul sektöründe sadece fiziksel yapılar inşa etmiyor, aynı zamanda sürdürülebilir bir gelecek için sağlam temeller oluşturuyoruz. Çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) ilkelerini iş modelimizin merkezine alarak, her geçen yıl daha büyük bir sorumluluk bilinciyle ilerliyoruz.

Bu yıl, operasyonlarımızın her aşamasında sürdürülebilirlik odağımızı güçlendirdik. Bodrum Loft tesisimizde gerçekleştirdiğimiz enerji verimliliği projeleri sayesinde enerji tüketimimizi bir önceki yıla göre %4 oranında azaltmayı başardık. Aynı zamanda su tüketimimizi optimize ederek misafir başına günlük su kullanımını 0,4 m³ seviyesinden 0,33 m³ seviyesine düşürdük. Su yönetimi konusundaki hassasiyetimiz doğrultusunda, sadece 2024 yılında 11.949 m³ suyu geri kazanarak yeşil alan sulamasında kullandık.

Karbon ayak izimizi azaltma yolunda da somut adımlar attık. CDP İklim Değişikliği Raporlaması'nda "B Yönetim Seviyesi" derecesine ulaşarak şeffaf ve hesap verebilir bir sürdürülebilirlik performansı sergiledik. Ayrıca, 2024 yılında merkez ofisimizde pet şişe kullanımını tamamen kaldırarak cam şişe kullanımına geçtik ve atık yönetimi politikamız çerçevesinde toplam tehlikeli atık miktarımızı %17 oranında azalttık.

Yönetimde sürdürülebilirliği sağlamak adına, şeffaflık ve etik değerler çerçevesinde kurumsal yönetim ilkelerimizi güçlendirmeye devam ediyoruz. 2023 yılında başladığımız

ve 2024 yılında da gerçekleştirdiğimiz müşteri memnuniyet anketi sonuçlarına göre, kiracılarımızın %97,14'ü hizmet kalitemizden memnun olduklarını belirtti. Bu oran, paydaşlarımızla kurduğumuz güçlü bağların ve kaliteli hizmet anlayışımızın bir yansımasıdır.

Sosyal sürdürülebilirlik alanında ise, çalışanlarımızın gelişimine yönelik önemli yatırımlar gerçekleştirdik. 2024 yılı boyunca çalışanlarımıza toplam 4.139 saatlik eğitim sağladık. Kadın istihdam oranımızı artırmak için attığımız adımlar sayesinde, 2024 yılı itibarıyla kadın çalışan oranımız %33 seviyesine ulaştı. Hedefimiz, önümüzdeki üç yıl içinde bu oranı %40'ın üzerine çıkarmaktır. Ayrıca, gençlere yönelik eğitim projelerine desteğimizi sürdürerek, yaklaşık 200 öğrenciye "Sıfır Atık ve Sürdürülebilirlik Bilinçlendirme" eğitimi verdik.

Başarılarımız sadece rakamlardan ibaret değil; aynı zamanda topluma ve çevreye bıraktığımız değerli bir mirastır. UNGC imzacısı olarak, bu mirası daha da güçlendirmek için çalışıyoruz.

Önümüzdeki dönemde de iklim değişikliğiyle mücadele, enerji ve su verimliliği, atık yönetimi, etik yönetim ve çalışan memnuniyeti gibi alanlarda ilerlemeye devam edeceğiz. 2050 yılına kadar net sıfır emisyon hedefimize ulaşmak için tüm süreçlerimizi gözden geçiriyor, inovatif ve çevre dostu projeler geliştiriyoruz.

Sevgi ve saygılarımla,

Ece Demirpençe

Kiracılarımızın
hizmet kalitesinden
memnuniyet oranı

%97,14
milyon Avro

Çalışanlara verilen
eğitim

4.139
saat



Rapor Hakkında

Akfen GYO olarak, bir önceki Sürdürülebilirlik Raporumuzda belirlediğimiz hedefler doğrultusunda gerçekleştirdiğimiz çalışmalarımızı ve Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'na (SKA) katkılarımızı sürdürülebilirlik stratejimiz çerçevesinde; Yönetimde Sürdürülebilirlik, Uyumlulukta Sürdürülebilirlik, Faaliyette Sürdürülebilirlik ve Sosyal Sürdürülebilirlik başlıkları altında değerli paydaşlarımıza sunuyoruz.

Bu rapor, 1 Ocak 2024-31 Aralık 2024 tarihleri arasındaki Akfen GYO Genel Müdür-

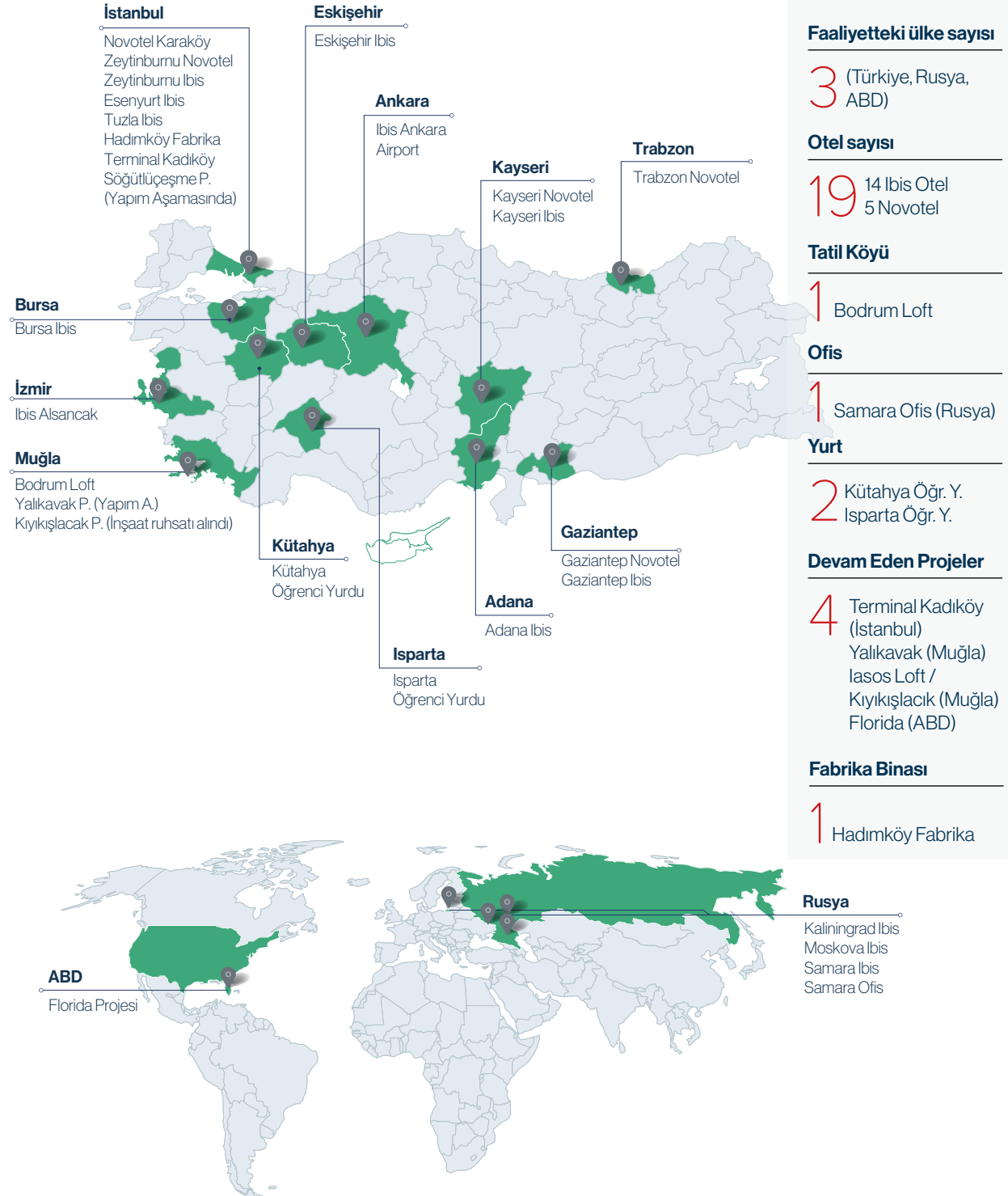
lüğü, Bodrum Loft ve Bodrum Yalıkavak (İasos Loft), Kızılkışlacık ve Söğütlüçeşme (Terminal Kadıköy) projelerindeki sürdürülebilirlik performansımızı içeren dördüncü Sürdürülebilirlik Raporumuzdur.

Rapor, küresel raporlama girişimi GRI Standartları'na uygun olarak Türkçe ve İngilizce dillerinde hazırlanmıştır. Her yıl, paydaşlarımızın beklentilerine uygun şekilde ilgili rapor Akfen GYO intranet sitemizde yayımlanacaktır.



Rapor hakkında görüş ve önerilerinizi surdurulebilirlik@akfen.com.tr adresi üzerinden bizimle paylaşabilirsiniz.

Portföyümüz



Akfen GYO'da 2024 Yılında Öne Çıkanlar

Akfen GYO olarak; sürdürülebilirlik odaklı bir iş modeli benimseyerek, çevresel ve sosyal sorumluluklarımızı en iyi şekilde yerine getirmeye devam ettiğimiz bir yılı geride bıraktık. 2024 yılı boyunca, enerji ve su verimliliğinden atık yönetimine, karbon ayak izimizin azaltılmasından kadar bir çok alanda önemli adımlar attık. Çalışanlarımızın gelişimi ve paydaşlarımızın memnuniyeti bizim için her zaman öncelikli oldu.

Bu süreçte yalnızca iş sonuçlarına odaklanmadık; aynı zamanda çevreye ve topluma olan taahhütlerimizi de güçlendirdik. Sürdürülebilirlik yolculuğumuzun bir yansıması olarak, GYODER tarafından "Sürdürülebilirliğe Katkı Ödülü"ne layık görüldük ve Borsa İstanbul (BİST) Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olduk.

Şeffaf ve hesap verebilir bir yönetim anlayışıyla, 2050 yılına kadar net sıfır emisyon hedefimize ulaşmak için çalışmalarımızı hız kesmeden sürdürüyoruz. Geleceğe daha yaşanabilir bir dünya bırakma misyonuyla attığımız adımları paylaşmaktan gurur duyuyoruz.

Türkiye Ekonomisine Katkı!

- 2024 yılında gerek Bodrum Loft gerekse de Accor tarafından işletilen Ibis ve Novotel markalı otellerimizde ağırlanan yabancı konuklarımızı ile devletin turizm ihracatı gelirin yaklaşık 730 milyon TL katkı sağladık.

Enerji ve Su Verimliliğinde Önemli Adımlar Attık!

- Su yönetimi konusundaki hassasiyetimizi artırarak 11.949 m³ suyu geri kazanıp yeşil alanlarımızın sulamasında kullandık.
- Misafir başına günlük su tüketimimizi 0,4 m³'ten 0,33 m³ seviyesine düşürerek su tasarrufuna önemli bir katkı sağladık.

Karbon Ayak İzimizi Azaltıyoruz!

- CDP İklim Değişikliği Raporlaması'nda "B Yönetim Seviyesi" derecesine ulaşarak şeffaf ve hesap verebilir bir sürdürülebilirlik performansı sergiledik.
- Atık yönetimi politikamız doğrultusunda Bodrum Loft tesisimizde tehlikeli atık miktarımızı %17 oranında azalttık.
- Sürdürülebilirlik ve yeşil bina uygulamalarımızı önceliklendiriyoruz!
- Terminal Kadıköy projemizde düşük katlı yapılar inşa ederek yeşil alan oranını artırdık.

Yönetimde Sürdürülebilirliği ve Paydaşlarımızın Memnuniyetini Önemsiyoruz!

- İlk kez gerçekleştirdiğimiz müşteri memnuniyet anketinde kiracılarımızın %97,14'ünün hizmet kalitemizden memnun olduğunu gördük.
- Çalışanlarımızın gelişimine verdiğimiz önem doğrultusunda 4.139 saatlik eğitim programı düzenledik.
- Kadın çalışan oranımızı %33'e yükselttik ve önümüzdeki üç yıl içinde %40'ın üzerine çıkarmayı hedefliyoruz.

Gelecek stratejilerimizi **Net Sıfır Emisyon** hedefimize göre şekillendiriyoruz!

- 2050 yılına kadar net sıfır emisyon hedefimize ulaşmak için tüm süreçlerimizi gözden geçiriyor ve çevre dostu projeler geliştiriyoruz.
- Dijital dönüşüm projelerimizle operasyonel süreçlerimizi daha verimli hale getiriyoruz.
- Sürdürülebilir finansman kaynaklarını kullanarak çevresel ve sosyal yatırımlarımızı daha da ileriye taşımayı hedefliyoruz.

**Ödüller
Başarılar**

BİST
Sürdürülebilirlik
Endeksine dahil ol-
duk. (1 Ekim 2023)



GYODER -
Sürdürülebilirliğe
Katkı Ödülü
(Ekim 2023)



CDP - Karbon
Saydamlık Projesi
İklim Değişikliği Ra-
porlaması "B Yönetim
Seviyesi" (2024)



UNGC
imzacısı olduk.
(2024)



Yönetimde Sürdürülebilirlik

Akfen GYO olarak, faaliyetlerimizi yasal düzenlemelere ve yürürlükteki kurallara tam uyum içinde, etik standartlara saygı göstererek ve şeffaflık ilkesine bağlı kalarak yürütüyoruz.

Kurumsal Yönetim

Akfen GYO'nun kurumsal yönetim uygulamalarındaki en üst yönetim organı Yönetim Kurulumuzdur. Yönetim Kurulu; 1 Başkan, 1 Başkan Vekili, 4 Yönetim Kurulu Üyesi ve 3 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerimizin görev süreleri, Türk Ticaret Kanunu ve Akfen GYO Esas Sözleşmesi'ne uygun olarak en fazla 3 yıl olarak belirlenmiştir. Görev süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden seçilebilirler. Ancak, Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri, 10 yıl içinde 6 yılı aşan bir süreyle görev alamazlar. Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları ise Yönetim Kurulu tarafından belirlenen süre zarfında göreve atanırlar ve görev süresi sonunda yeniden atanmaları mümkündür. Şirketin diğer üst yöneticileri için belirlenmiş herhangi bir süre kısıtlaması bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuz, tüm kurumsal yönetim meseleleriyle ilgilenmekte olup, şirketin ticari faaliyetlerine zarar vermediğinden emin olmak amacıyla takdir yetkisini kullanabilmektedir. Ayrıca, Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu komiteleri, şirketin herhangi bir yetkilisine danışmaksızın gerektiği takdirde bağımsız hukuki, mali veya diğer danışmanları görevlendirme yetkisine sahiptir.

Yönetim Kurulumuzda kadın temsiliyeti oranı %33, Üst Yönetim'de ise kadın temsiliyeti oranı %25'tir.



Akfen GYO Yönetim Kurulu

- **Hamdi Akın** - Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza
- **Selim Akın** - Yönetim Kurulu Üyesi
- **Pelin Akın Özalp** - Yönetim Kurulu Başkan Vekili
- **İrfan Erciyas** - Yönetim Kurulu Üyesi
- **Sıla Cılız İnanç** - Yönetim Kurulu Üyesi
- **Gündoğan Durak** - Yönetim Kurulu Üyesi
- **Funda Çağlan Mursaloğlu** - Bağımsız Yön. Kurulu Üyesi
- **M. Bahattin Yücel** - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- **Oğuz Satıcı** - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu'na bağlı 3 farklı komite bulunmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Akfen GYO Üst Yönetim

- **Ece Demirpençe** - Genel Müdür
- **Memduh Okyay Turan** - Genel Müdür Yard. Operasyon
- **Cüneyt Baltaoğlu** - Rusya Projeleri Koordinatörü
- **Yusuf Anıl** - Genel Müdür Yardımcısı Mali İşler
- **M. Emre Yılmaz** - Yatırımcı İlişkileri Direktörü
- **Kadir Özcan** - Muhasebe Müdür Yardımcısı
- **Melis Aksungur** - Muhasebe Kıdemli Uzman
- **Hülya Ay** - İdari Personel
- **Oğuzhan Turan** - İdari Personel
- **Fatih Akar** - İdari Personel
- **Şevin Nar Yalçın** - Şirket Avukatı

Yönetim Kurulu Yapısı ve Pay Sahiplerinin Hakları



Akfen GYO'nun yönetim yapısı, Şirket Esas Sözleşmesi ve Yönetim Kurulu Çeşitlilik Politikası doğrultusunda belirlenmiştir. Şirket Genel Kurulu, Şirketin her türlü hizmet, danışmanlık ve mal alımı için Yönetim Kurulunu yetkilendirmiştir. Yönetim Kurulu, kendi içerisinde görev dağılımı yaparak, bu konularda karar verme ve uygulama yetkisine sahiptir. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlık beyanlarını her yıl kamuya açıklamaları zorunludur.

Şirket, bağımsızlık ilkesini gözeterek, tüm kararlarını pay sahiplerinin katılımıyla alır ve oy hakkı her pay sahibine, sahip oldukları pay oranında eşitlik sağlar. Yönetim Kurulu üyeleri genellikle oy çokluğu ile genel kurulda seçilmektedir ve herhangi bir pay sahibinin yönetim kurulu üyelerini görevden alma hakkı da bulunmamaktadır. Şirketin Esas Sözleşmesinde, pay sahiplerinin rüçhan hakları kısıtlanmadan önce bildirim yapılır ve itiraz hakkı tanınır.

Şirketin her türlü işlemi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) kurumsal yönetim ilkelere uygun şekilde gerçekleştirilir. Zorunlu ilkeler doğrultusunda yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz sayılmakta, esas sözleşmeye aykırı kabul

edilmektedir. Şirketin genel kurulları, azınlık pay sahiplerinin de katılımıyla yapılabilir ve her pay sahibi, pay oranı ile orantılı olarak eşit hakka sahiptir.

Şirket Esas Sözleşmesinde, birleşme ve satın alma gibi önemli geçişlerde pay sahiplerinin onay verme hakkına ilişkin sınırlamalar bulunmamaktadır. Şirketin tavan hakkı ya da kontrol hissesi edinme hükmü de yoktur. Genel kurul toplantılarında pay sahiplerinin eşit haklara sahip olması sağlanırken, pay sahiplerinin birleşme, satın alma ve diğer önemli işlemleri onaylama hakları da sınırsızdır. Ayrıca, pay sahiplerinin rüçhan hakları sınırlanacaksa, gerekli bildirimler ve ilanlar yapılmakta, pay sahibine bilgi verilmekte ve itiraz hakkı tanınmaktadır.

Şirket, tüm işlemlerinde pay sahiplerini, çevreyi, müşterilerini, çalışanlarını ve yöneticilerini gözetmektedir. Ayrıca, Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri sırasında meydana gelebilecek kusurlar nedeniyle şirkete olabilecek zararları karşılamak amacıyla her yıl sigorta yapılmaktadır. Şirketin halka açık payları, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na uygun olarak adil fiyat hükmüne tabidir.

Risk ve Fırsat Yönetimi

Akfen GYO'da, tüm iş süreçlerimizi ve ilişkilerimizi sorumluluk, dürüstlük, güvenilirlik, eşitlik ve gizlilik ilkeleri doğrultusunda yürütmek kurumsal önceliğimizdir. Bu çerçevede, Akfen Holding İş Etiği İlkeleri ve destekleyici politikaları temel kılavuz olarak kabul edilmekte olup, tüm çalışanlarımızdan bu ilkelere uygun tavır ve davranışlar sergilemelerini bekliyoruz.

Akfen GYO olarak, finansal ve finansal olmayan risklerimizi belirli periyotlarla izleyerek, her zaman güncel kalarak ve ortaya çıkabilecek her türlü durumu öngörerek iş sürekliliğimizi ve mevcut değerimizi koruyacak stratejiler geliştireyoruz. Amacımız, bu süreçleri en verimli şekilde yöneterek, potansiyel risklerden fırsatlar yaratmaktır.

Finansal olmayan riskleri analiz ederken, her yıl yayımlanan WEF Küresel Riskler Raporu başta olmak üzere uluslararası kaynakları düzenli olarak incelemekteyiz. Ayrıca, halihazırdaki ve inşaat aşamasındaki projelerimizin çıktıları üzerinde çevre, yönetim ve sosyal sürdürülebilirlik göstergeleri açısından risk ve fırsatları değerlendirerek stratejiler geliştireyoruz. Hem Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi hem

de Riskin Erken Saptanması Komitesi, risk ve fırsat yönetimi konusunda sürekli olarak çalışmalarını sürdürmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, finansal ve finansal olmayan risklerin belirlenmesi için çalışmalar yapmakta ve düzenli olarak bağımsız denetim hizmeti olarak iç denetim raporları hazırlatmaktadır. Bu raporlar, her iki ayda bir güncellenir ve doğrudan Yönetim Kurulu'na sunulurken, Yönetim Kurulu ile değerlendirilir.

İç Denetim İş Etiği

Akfen GYO olarak; çalışmalarımızı gerçekleştirirken ve stratejilerimiz ile hedeflerimizi belirlerken; iklim değişikliği ve teknolojik konuları merkezimize alarak değerlendirmeye devam ediyor, bu konularda iyileştirici aksiyonlar almak için çalışmalarımızı sürdürüyoruz. Akfen GYO olarak; risk yönetim süreçlerimizi operasyonlarımızın en önemli parçalarından biri olarak görüyor ve bu doğrultuda çalışmalarımızı gerçekleştirmeye devam ediyoruz.

Ölçümlediğimiz tüm riskleri, karar alma mekanizmalarının her seviyesinde ve tüm iş faaliyetlerimizde dikkate alıyoruz.

Kurumsal Risk Yönetimi

Kurumsal risk yönetimi; Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından Risk Envanteri Çerçevesi, Kurumsal Yönetişim İlkeleri ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği temel alınarak yürütülür.

Önceliklendirme analizi ile belirlediğimiz riskler doğrultusunda; Yönetim Kurulu, 'yüksek' ve 'çok yüksek' düzeydeki riskleri izliyor ve bu risklere yönelik aksiyon planları geliştirerek etkin bir risk yönetimi uyguluyoruz. Kurumumuzda; her bir risk için bir risk sahibi atanır ve ilgili riskin, kararlaştırılan aksiyon planı çerçevesinde yönetiyor ve bu konuları, risk sahibine atıyoruz.

Yönetim Kurulu

Akfen GYO bünyesinde, risk yönetimi ve bilgi sistemlerini de kapsayan sistemlerimiz mevcuttur. Risk yönetimi ve kontrol sistemlerimizin etkinliğinin; yılda en az bir kez olmak üzere Yönetim Kurulu'muz aracılığıyla değerlendirilmesini sağlıyoruz. Bu kapsamda, iklimle ilgili risklerimizi ve fırsatlarımızı değerlendiriyor, ölçümlüyor ve önceliklendiriyoruz. Aynı zamanda finansal olmayan risk kalemlerimizin de finansal metriklere dönüştürülmesini sağlıyoruz. Bu süreçlerimizi ise, politika ve prosedürlerimiz aracılığıyla destekliyoruz.

2022 yılında, Refinitiv ESG platformunda veri girişi yapmaya başladık. Uluslararası bir perspektifle mevcut konumumuzu daha iyi değerlendirebilmek ve rakiplerimize kıyasla nerede olduğumuzu görmek amacıyla, 2023 yılında Akfen Holding bünyesinde CDP kapsamında raporlama yapmaya karar verdik. Akfen GYO, prestijli çevre raporlama platformlarından biri olan Carbon Disclosure Project (CDP) tarafından yapılan 2024 yılı iklim değişikliği ve su güvenliği değerlendirmesinde İklim Değişikliği alanında SME kategorisinin en yüksek skoru olan B derecesini elde etti. İklim riskleri ve fırsatlarıyla ilgili bilgilerimizi desteklemek için sürekli olarak kendimizi geliştirmeyi, yeni yöntemler ve teknikler keşfetmeyi sürdüreceğiz. Bu çabalarımız, sürdürülebilir bir geleceğe yönelik taahhütlerimizin bir parçası olarak sektörde öncü bir konum elde etmemize katkı sağlayacaktır.

Kurumsal Yönetişim ve Sürdürülebilirlik Taahhüdümüz

Akfen GYO olarak, finansal ve finansal olmayan faktörleri bütünsel bir bakış açısıyla ele alıyor, yönetim ve sürdürülebilirlik ilkelerini iş stratejimizin ayrılmaz bir parçası olarak görüyoruz. Faaliyet raporlarımızda ve Yönetimin Tartışması ve Analizi (MD&A) bölümünde, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) faktörlerine kapsamlı şekilde yer vererek, bu alanlardaki yaklaşımımızı şeffaf bir şekilde paydaşlarımızla paylaşıyoruz.

Sorumlu Yatırım İlkeleri'ni (UN PRI) benimseyerek, yatırım kararlarımızda uzun vadeli sürdürülebilir değer yaratmayı önceliklendiriyoruz. Performans odaklı teşvik politikalarımızla yöneticilerimizi sürdürülebilir büyümeye katkı sağlayacak hedeflere yönlendiriyor, kurumsal yönetim anlayışımızı bu doğrultuda şekillendiriyoruz.

Kurumsal yönetim politikalarımızı şeffaflık, hesap verebilirlik ve paydaş katılımı ilkeleri çerçevesinde yürütüyoruz. Oylama süreçlerimizden yönetim politikalarımıza kadar tüm kritik konulara ilişkin bilgileri açık ve erişilebilir şekilde sunarak, güçlü bir yönetim modeli benimsiyoruz.

Akfen GYO olarak, SPK'nın kurumsal yönetim beklentileriyle tam uyumlu bir şekilde faaliyet gösteriyor, sürdürülebilirlik ve yönetim alanında en iyi uygulamaları hayata geçirmeye devam ediyoruz.



Sürdürülebilirlik ve İklim Değişikliği Risklerinin Belirlenmesi

Genel Bakış

Akfen GYO, gayrimenkul yatırım ortaklığı alanında faaliyet gösteren öncü şirketlerden biridir. Portföyünde oteller, ticari gayrimenkuller ve karma kullanımlı projeler yer almakta olup, şirket, kira gelirlerine dayalı istikrarlı bir nakit akışına sahiptir. Akfen GYO, sürdürülebilirlik ilkelerini benimseyerek çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) faktörlerini son 3 yıldır stratejilerinin merkezine almaktadır. Akfen GYO, 2024 yılı itibarıyla sürdürülebilirlik odaklı yatırımlarını artırarak portföyünde değer yaratmayı hedeflemektedir.

Finansal Performans

2024 yılı itibariyle Akfen GYO'nun finansal performansı, portföyünün geneli itibariyle olumlu bir seyir izlemiştir.

Kira Gelirleri: Otel ve ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri istikrarlı büyümeye devam etmiştir. Özellikle turizm odaklı yatırımların getirisi artış göstermiştir.

Yatırım Giderleri: Devam eden yeni yatırım projeleri (Söğütluçeşme Terminal Kadıköy, Yalıkavak Villa Projesi vb.) ve yurtlarda ve otellerde yapılan zaruri renovasyon çalışmaları nedeniyle artan sermaye harcamaları bulunmaktadır. Yeni yatırımlarımız olan Söğütluçeşme Terminal Kadıköy ve Bodrum Yalıkavak projeleri 2024 yılı yatırım harcamalarında içerisinde önemli bir paya sahiptir.

Likidite ve Finansman: Şirket, sağladığı finansman kaynakları ile borç yükünü etkin bir şekilde yönetmektedir. Uzun vadeli sağlıklı kira gelirleri ile sağlanan likidite ve sürdürülebilir Finansman model mekanizmaları ile nakit akışını güçlendirmiştir.

Operasyonel Performans

Bodrum Loft: Turizm sezonu boyunca %100 doluluk oranıyla faaliyet göstermiştir. Misafir memnuniyeti anketlerinde yüksek puanlar alınmış ve müşteri sadakati artırılmıştır.

Yeşil Bina Uygulamaları: Yeni projelerde LEED ve diğer sürdürülebilirlik sertifikalarının uygulanması hedeflenmiştir. Bodrum Loft'ta enerji verimliliğini artırmak için yenilikçi çözümler uygulanmaktadır.

Su ve Enerji Verimliliği: 2024 yılında Bodrum Loft'ta (Yeni kurulan restoran ve misafir sayısının artması nedeniyle) enerji tüketiminde bir miktar artış olsa da yeni yapılan ilave yatırımlar çıkarılarak 2023 yılı ile kıyaslandığında, 2024 yılı toplamında gerçekleşen enerji tüketimi %4 olarak gerçekleşmiştir. Yürütülen verimlilik projeleri sayesinde yeraltı suyu tüketimi bir önceki yıla göre %27 azaldı. Geri kazanılan su miktarı, peyzaj sulaması ve ortak alan temizliklerinde değerlendirilerek tüketimin minimize edilmesi sağlanmıştır.



Riskler ve Fırsatlar

Makroekonomik Riskler: Enflasyon ve faiz oranlarındaki dalgalanmalar, şirketin finansal yapısını etkileyebilecek faktörlerdir. Kur dalgalanmalarına karşı riskten korunma stratejileri geliştirilmiştir.

Regülasyon Riskleri: Gayrimenkul sektörüne ilişkin SPK, Vergi vb. mevzuat değişiklikleri yakından takip edilmektedir. Yeni düzenlemelere uyum sağlamak için şirket içi uyumluluk programları güçlendirilmiştir.

Sürdürülebilirlik ve ESG Fırsatları: Akfen GYO, karbon ayak izini azaltma hedefleri doğrultusunda yeni projelerinde yenilenebilir enerji kullanımını artırmaktadır. Çatı güneş panelleri ve enerji verimli aydınlatma sistemleriyle karbon salınımı minimize edilmektedir.

Gelecek Beklentileri ve Stratejiler

Portföy Büyütme Stratejisi: Yeni projeler ile gayrimenkul portföyünü genişletmeyi planlamaktadır. Özellikle yenilikçi ve geri dönüş verim oranı yüksek olan yatırım fırsatları değerlendirilmektedir.

Dijital Dönüşüm: Kira sözleşmeleri ve operasyonel işlemin dijitalleşmesi sağlanacaktır. Otomasyon sistemleri ile maliyetler düşürülerek operasyonel verimlilik artırılacaktır. Paperwork sistemi ile tüm sözleşmeler dijital ortama aktarılmıştır.

Sürdürülebilirlik Hedefleri: 2030'a kadar karbon ayak izini gerek kamu otoritesi gerekse de global ölçekte ulaşılması gereken gereksinimler doğrultusunda azaltmayı hedeflemektedir. Çevresel sürdürülebilirlik projeleri kapsamında atık yönetimi ve su tasarrufu projeleri genişletilecektir.

Sonuç olarak, Akfen GYO, 2024 yılında sürdürülebilir büyümeye odaklanmış, ESG ilkeleri doğrultusunda şeffaf ve etkin bir yönetim anlayışı benimsemiştir. Şirket, operasyonel mükemmeliyet, yenilikçi çözümler ve sürdürülebilir değer yaratma stratejileriyle yatırımcılarına uzun vadeli kazanç sağlamayı hedeflemektedir.



Akfen GYO olarak, sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği ile bağlantılı risklerin şirketimizin mevcut ve gelecekteki faaliyetlerine, yatırımcı davranışlarına ve paydaş ilişkimize çeşitli fırsatlar ve riskler sunduğunun farkındayız. Bu anlayışla, sürdürülebilirlik ve iklim bağlantılı risklerimizi belirleyerek bu risklere karşı proaktif önlemler almayı hedefliyoruz. Bu kapsamda, 2024 yılında sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği ile ilgili risk analiz çalışmalarımıza devam edeceğiz.

Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi, sürdürülebilirlik performansımızı olumsuz yönde etkileyebilecek riskleri değerlendirirken; iklim değişikliği başta olmak üzere çevresel, sosyal ve yönetsel faktörleri içeren sürdürülebilirlik risklerini belirlemektedir.

Bu riskler, Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi Başkanlığı'nı yürüten Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Sür-

dürülebilirlik Başkanı Pelin Akın Özalp tarafından, yönetim kuruluna sunulmaktadır.

Ayrıca, şirketin gelecekteki sürdürülebilirlik ve iklim risklerinin saptanması, Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin ortak sorumluluğundadır. Riskler çerçevesinde yapılacak yatırımlar detaylı bir şekilde incelenmekte ve performansı iyileştirecek stratejiler Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi tarafından değerlendirilerek, bulgular düzenli aralıklarla Yönetim Kurulu, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

2025 yılında belirlediğimiz sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği risklerinin finansal etkilerini analiz etmek üzere kapsamlı çalışmalara başlayacak ve bu doğrultuda Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) çerçevesinde 30 Haziran 2025 dönemi içerisinde raporlama yapmayı planlamaktayız.

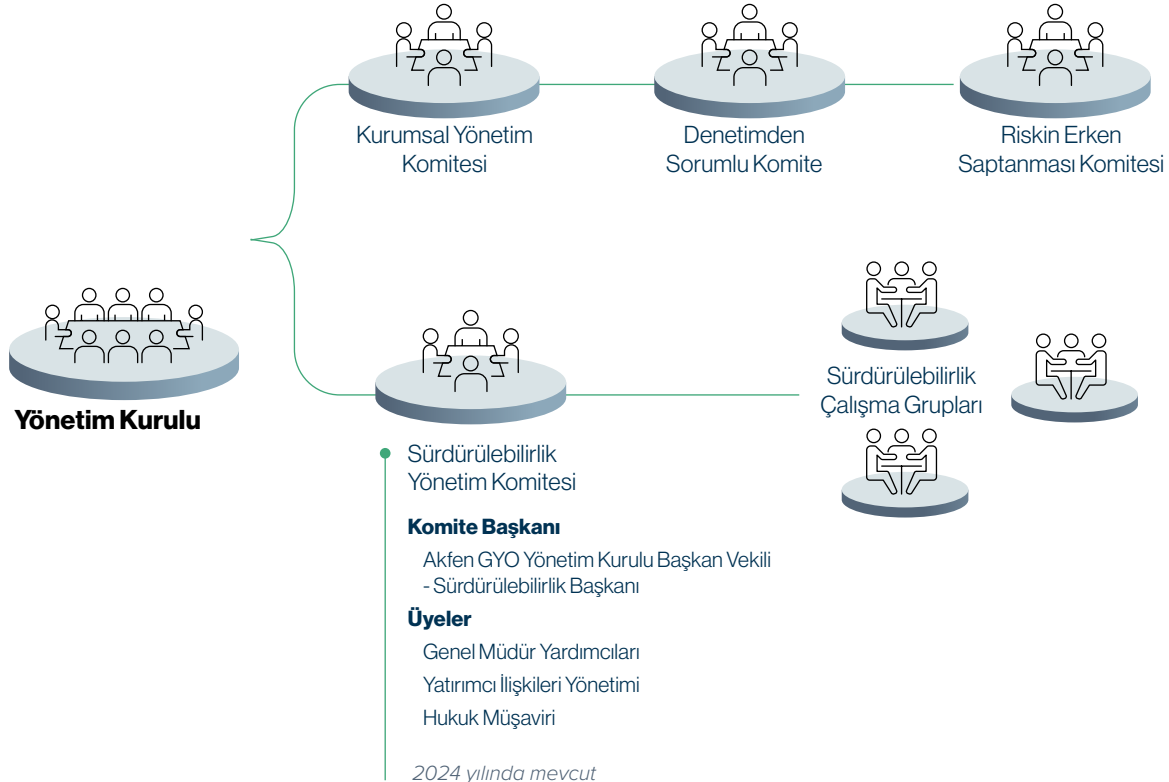
Sürdürülebilirlik Yönetimi

Akfen GYO olarak, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) konularımızı, belirlediğimiz sürdürülebilirlik öncelikleri doğrultusunda kurumsal politikalarımıza uygun şekilde, Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi öncülüğünde ve Yönetim Kurulu'na bağlı olarak yönetiyoruz.

Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi, her ay düzenli olarak değerlendirme toplantıları yapmaktadır. Bu toplantılarda, Sürdürülebilirlik Çalışma Gruplarının raporları doğrultusunda mevcut performans analiz edilmekte ve şirketin ESG riskleri gözden geçirilerek fırsatlar için aksiyon planları oluşturulmaktadır. Yönetim toplantılarının çıktıları, Akfen GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Sürdürülebilirlik Başkanı Pelin Akın Özalp ile paylaşılmakta, ardından Yönetim Kurulu ve Kurumsal Yönetim Komitesi'ne raporlanmaktadır.

Sürdürülebilirlik Çalışma Grupları, şirketin çevresel, sosyal ve yönetim performansının izlenmesinden, faaliyet dönemi boyunca gerçekleştirilen çalışmaların değerlendirilmesinden, sürdürülebilirlik gündeminin takibinden, mevcut yasa ve yönetmeliklerin izlenmesinden ve bu doğrultuda alınacak aksiyonların hayata geçirilmesinden sorumludur. Gerekğinde, Sürdürülebilirlik Çalışma Grupları toplantılar düzenler ve raporlarını Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi'ne sunar.

Akfen GYO olarak hedef ve stratejimiz doğrultusunda sürdürülebilirlik performansının geliştirilmesi amacıyla 2024 yılında Üst Yönetim ve Yönetici performans kriterlerine Sürdürülebilirlik KPI'ları ve sürdürülebilirlik performansına dair hedefleri eklendi. Üst Yönetim ve Yönetici performans kriterlerine eklenen en önemli hedeflerden biri Akfen GYO Genel Müdürü'nün performans kriterine eklenen "Sürdürülebilirlik kavramının benimsenmesi ve karbon ayak izinin düşürülmesi"dir.



Sürdürülebilirlik Yaklaşımı

Yönetimde Sürdürülebilirlik

BM Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları 2, 4, 5, 8, 10, 17

Projelerin yapımı sürecinin yönetiminde bağlı kalınan temel ilkeler, bu projelerde çalışanların sağlığı ve güvenliği ile refahlarının artırılmasını odağa alacak şekilde etik bir kurumsal yönetişimin anlayışı ile eşitlikçi, kapsayıcı ve gelişen teknolojiye uygun olacak şekilde yapılmasına olanak sağlamaktadır.



Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

BM Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları 6, 7, 9, 13, 14, 15 ve 17

Akfen GYO ortaklığındaki tüm projelerde insani faaliyetlerin iklim değişikliğine olumsuz etkisini azaltacak ve gerçekleşen iklim değişikliğine karşı da uyumlu ve dirençli olacak şekilde gerçekleştirilmesine azami seviyeye önem vermekte ve tüm iş hedeflerinin önceliğinde tutmaktadır.



Faaliyette Sürdürülebilirlik

BM Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları 4, 5, 8, 10 ve 17

Akfen GYO'nun değer yaratımının temelinde nitelikli istihdamı yer almaktadır. İstihdamın zemininde temel hak ve özgürlüklere değer veren adalet anlayışı yer almakta, çalışanların sağlık ve güvenliklerinin korunması ve kişisel yeteneklerinin geliştirilmesi esas oluşturmaktadır.



Sosyal Sürdürülebilirlik

BM Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları 3, 5, 8, 10, 11 ve 17

Akfen GYO ortaklığında gerçekleşen tüm projelerin, topluma sosyal ve ekonomik açıdan değer katan bir anlayış ile gerçekleştirildiğinden emin olmaktadır.





Yönetimde Sürdürülebilirlik

- Ana Kalite Politikası
- Sürdürülebilirlik Politikası
- Küresel İlkeler Sözleşmesi ile Uyumluluk Politikası
- Kaynakların Verimli Kullanımı P.
 - İş Sürekliliği Politikası
 - Bilgi Güvenliği Politikası
 - Yatırımcı Memnuniyeti

Sürdürülebilirlik Politikalarımız

Akfen GYO olarak sürdürülebilirlik yönetim yapımızı ve yaklaşımımızı oluşturduğumuz politikalar ile destekliyoruz. Sahip olduğumuz tüm politikalar, faaliyetlerimizde rehberimiz oluştururken sürdürülebilirlik performansımızı pozitif yönde etkiliyor.

Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

- Ana Çevre Politikası
- Ana İklim Politikası
- Atık, Artık ve Geri Dönüşüm P.
- Suyun Korunması Politikası
- Temel Emisyonlar Politikası
- Biyoçeşitliliğin Korunması P.

Faaliyette Sürdürülebilirlik

- İnsan Hakları Politikası
- Temel İnsan Kaynakları P.
- Toplumsal Cinsiyet Eşitliği P.
- Adil Ücretlendirme Politikası
- Çalışan Memnuniyeti P.
- İş Sağlığı ve Güvenliği P.

Sosyal Sürdürülebilirlik

- İstihdama Katkı Politikası
- Vergilendirme Politikası



Sürdürülebilirlik Öncelikleri

2024 yılında sürdürülebilirlik performansımızı göz önünde bulundurarak değişen sürdürülebilirlik gündemini, iç ve dış paydaşlarımızın görüşlerini dikkate alarak sürdürülebilir önceliklerimizi güncellemek amacıyla çalışmalar yürüttük. Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'muzun katkılarıyla, şirketin çevresel, sosyal ve yönetim performansını, risk ve fırsatlarını değerlendirerek 20 potansiyel sürdürülebilirlik konusu belirledik.

Bu 20 potansiyel konunun hangilerinin bugünkü ve gelecekteki sürdürülebilirlik performansımızı etkileyeceğini değerlendirmek için iç ve dış paydaşlarımızın katılımıyla bir anket çalışması düzenledik. Anket yoluyla alınan geri bildirimler doğrultusunda, yeni dönem sürdürülebilirlik önceliklerimizi belirledik.

Birinci Derece Önceliklerimiz



Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri

Yönetimde Sürdürülebilirlik Hedefleri

Sürdürülebilirlik Hedefi	Güncel Durum
Sürdürülebilir gelir ve iş sürekliliği için konusunda uzman ve deneyimli kiracılarla uzun süreli kira sözleşmeleri imzalanması	2024 yılı için tamamlanmış olup, 2025 yılı için hedef devam etmektedir.
Hedeflere ilişkin kilit performans göstergeleri ve aksiyon planlarının oluşturulması	2024 için tamamlanmış olup, 2025 için yeni performans göstergeleri belirlenmiştir.
İş süreçlerinin dijital dönüşümüne yönelik planların hazırlanması	2024 yılında e-ödeme sistemlerinin dijital dönüşüm projesinin devreye alınmıştır.
Müşteri (Kiracı) memnuniyet skorunun ölçümü ve geliştirilmesi	2024 yılında tamamlanmış olup, 2025 yılında da müşteri memnuniyet anketi yapılması planlanmaktadır.
Risk ve Fırsat analizinin güncellenmesi	2024 yılı için tamamlanmış olup, 2025 yılı için hedef devam etmektedir.
Projelerde sürdürülebilir finansman kaynaklarının kullanılması	2030'a kadar sermayelerimiz dışından sağlanacak finansmanlar
İç-Dış Paydaş Anketi	2024 yılında İK tarafından yapılarak tamamlanmıştır.
Çalışan Memnuniyet Anketi	2024 yılı için tamamlanmış olup, 2025 yılı için hedef devam etmektedir.

Çevreye Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Hedefleri

Sürdürülebilirlik Hedefi	Güncel Durum
Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimine ilişkin performans verilerinin takip edilmesi	2024 yılı için tamamlanmış olup, 2025 yılı için hedef devam etmektedir.
Çevresel bilgilerin açıklanacağı tüm zorunlu / gönüllü platformların belirlenmesi	2024 yılı için tamamlanmış olup, 2025 yılı için hedef devam etmektedir.
Faaliyette bulunan bölgelerde çevre ile ilgili kamu çalışmalarına destek olunması	2024 yılı için tamamlanmış olup, 2025 yılı için hedef devam etmektedir.
Sürdürülebilir enerji üretimi yatırımları için araştırma ve planlama yapmak	2024 yılı için tamamlanmış olup, 2025 yılı için hedef devam etmektedir.
Geri dönüşüm bilgilerini çöp kutularının üzerine yerleştirmek, su kısıtlığı ile ilgili sayısal verileri çalışanlarına sunarak (banyo, mutfak lavabosu vb. yerlerde) bu konuda farkındalık yaratmak ve elektrik tüketimini takip edip azaltmak	2024 yılı için tamamlanmış olup, 2025 yılı için hedef devam etmektedir.
Bir iklim eylemi projesini destekleyerek plastik atığı azaltmak ve/veya mali olarak destek vermek	Merkez ofiste pet şişe su kullanımı yerine cam şişelere geçildi. Ayrıca Fenerbahçe sahilinde atık toplanarak geri dönüşüme destek olundu.
Bodrum Loft tesisinde %5 oranında enerji tüketimi azaltımı	2024 yılında yeni yapılan ilave yatırımlar çıkarılarak 2023 yılı ile kıyaslandığında, 2024 yılı toplamında gerçekleşen enerji tüketimi %4 daha az olarak gerçekleşmiştir.
Bodrum Loft tesisinde su yoğunluğunun 0,5 m ³ değerinden 0,4 m ³ değerine düşürülmesi	2024 yılında 0,33 m ³ değerine ulaşılarak hedef gerçekleştirilmiştir.
Risk ve Fırsat Analizi	
Yeni (ve geliştirilecek) projelerde yeşil alanın bol olmasına ve yasal inşaat izninin tamamının kullanılmadan düşük katlı yapılar yapılmasına özen gösterilmektedir.	Kadıköy Terminal Projesinde Emsal alan 24.400 m ² iken kullanılan proje alanı 20.554 m ² olmuş, Maksimum ticari alan yükseliği 2 kat olacak şekilde tasarlanarak düşük katlı yapılar inşa edilmiştir. Ayrıca yeşil alana da toplam 5.400 m ² projede yer verilmiştir.
Yeni projelerde yenilenebilir enerji kullanımı ve/veya yenilenebilir enerji üretimi yapan kurumlardan enerji alımı yapılarak, emisyon miktarımızı azaltmayı hedefliyoruz.	2025'in ikinci yarıyılında faaliyete geçmesi planlanan Söğütluçeşme (Terminal Kadıköy) projesinde, yenilenebilir enerji üretimi yapan tedarikçilerden teklif alınarak 2026 yılının sonuna kadar gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.
Yeni yapılacak projelerde gri suyun arıtılarak yeniden kullanılması hedeflenmektedir. (Kıyıkışlacık)	Gri su projesi yapılmakta olan yatırımlarda 2027 yılı sonuna kadar gerçekleştirilmesi öngörülmektedir.
Yeni (ve geliştirilecek) projelerde Green Building sertifikasyonun fizibilitesinin hedeflenmektedir.	Green Building sertifikası yeni yatırımlarda aranmakta olup fizibilite içerisinde yer almaktadır
Çevre dostu boya ve döşeme kullanımı, renovasyonlarda ve yeni projelerde azami dikkat edilecektir.	Terminal İstanbul'da (Söğütluçeşme Projesi) saçak altlarında ağaç malzeme, viyadük altında bulunan lokasyonların boyalarında ise doğal mermer tozundan geliştirilmiş boyalar, iç mekan kaplamalarında da geri dönüştürülmüş malzemeler kullanılmıştır.
Projelerin biyoçeşitlilik ve ekosistemler üzerinde minimum etki yaratacak şekilde geliştirilmesi (Söğütluçeşme ve Yalıkavak projeleri)	Söğütluçeşme projesinde bitki seçimi yapılırken havayı temizleyen ağaçlar, polen üreten, İstanbul doğasına uygun bitkiler ekilmiştir.
Sera gazı emisyonu hedeflerine katkı sağlayacak tedarikçilerle çalışılması için taahhütname hazırlanması	Akfen Yönetim Grubu hedefleri paralelinde 2025 yıl sonuna kadar doğa dostu tedarikçiler ile çalışmak için taahhütname hazırlanması hedeflenmektedir.



Sosyal Faaliyetlerde Sürdürülebilirlik Hedefleri

Sürdürülebilirlik Hedefi

Güncel Durum

Kadın istihdamı oranının her seviye ve dönemde %40'ın üzerinde tutulması

2024 sonu itibarıyla kadın çalışan oranımızı %33'tür. 3 yıl içerisinde ilgili oranının %40 ve üzerinde olması hedeflenmektedir.

Çalışanlarına sürdürülebilirlik, iklim değişikliği ve kurumsal iklim adaptasyonundan oluşan bir eğitim programı sunmak

Akfen Holding'in eğitim çalışmalarına 2024 yılında katılım sağlanmış olup, 2025 yılında hedef devam etmektedir.

Çalışanların performans karnelerinde sürdürülebilirlik başlığı altında hedeflerinin olması

2024 yılında yapılmıştır.

Sosyal projelerde her yıl en az 2 projede ilgili STK'lar ile işbirliği yapılması

2024 yılında yapılmış olup, 2025 hedef devam etmektedir

Gençlere yönelik eğitim projelerine destek verilmesi

2024 yılında TİKAV üzerinden desteklenecektir. Ayrıca, 2024 yılında Düzce Hikmet Akın Ortaokulunda yaklaşık 200 öğrenciye "Sıfır atık ve sürdürülebilirlik bilinçlendirme" eğitimi verilmiştir.

Çalışma Grubu, faaliyetlerini yıllık faaliyet raporunun kamuya açıklanması öncesinde Yönetim Kuruluna ve Yönetim Kurulu Kurumsal Yönetim Komitesine raporlamaktadır.

2024 yılı boyunca yapılan toplantıların notları danışman firmadan temin edilerek Üst Yönetime düzenli olarak sunulmuştur.

Akfen GYO'da tüm politikalar Yönetim Kurulu seviyesinde onaylı olup 2024 yılı içerisinde Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun ilave politika veya prosedür ihtiyacı tekrar değerlendirilmeye alınacaktır.

2024 yılı sonunda yeni bir politika ihtiyacı oluşmamış olup, 2025 ve sonraki yıllarda güncel regülasyonlara göre değerlendirme yapılacaktır.

Etik ve Şeffaf İş Anlayışı

Akfen GYO olarak, iş süreçlerimizi etik değerlere ve tüm yasal düzenlemelere titizlikle uyarak yürütüyoruz.

Akfen GYO, Akfen Holding'in belirlediği Etik Kurallar ve Etik Kodlar dokümanlarını rehber alarak, kurum içi ve kurum dışı etik kurallarımızı net bir şekilde tanımlamıştır. Tüm iş faaliyetlerimizde, çalışanlarımızla birlikte bu Etik Kodlarımıza uygun hareket etmekteyiz. Düzenli aralıklarla, çalışanlarımıza etik anlayışını vurgulayan duyurular yaparak, etik ve şeffaf iş anlayışını gündemde tutuyor ve bu değerlerle Akfen GYO'nun itibarını koruyoruz. Rüşvet ve yolsuzluğa karşı sıfır tolerans gösteriyor, imtiyaz sağlama, gücü kötüye kullanma, ayrımcılık ve çıkar çatışmasına yol açabilecek her türlü talebi reddediyoruz.

Akfen GYO olarak, imzaladığımız

tüm süresiz ve süreli sözleşmelerin, Etik Kodlarımıza tam uyumlu olmasına öncelik veriyor; taraf olduğumuz sözleşmelerde uygulamamızın yine bu Etik Kodlara dayalı olarak sürdürüleceğini beyan ediyoruz.

2024 yılı itibarıyla, 2023 yılında başlattığımız Tedarikçi İnsan Hakları Taahhütnamesi uygulamasını genişleterek, tedarikçilerimizden bu taahhüdü almaya devam ediyoruz. Tedarikçilerimiz, bu taahhütname ile tüm yasalara, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'ne, ILO Çalışma Yaşamında Temel İlkeler ve Haklar Bildirgesi'ne ve Etik Kodlarımıza uygun hareket edeceklerini, çalışma ortamlarında iş sağlığı ve güvenliğini sağlayacaklarını, çevreyi koruyacaklarını ve doğal kaynakları bilinçli bir şekilde kullanacaklarını taahhüt etmektedirler.

Etik Kodlar

Kurum İçi Etik Kodlar

- Bireysel Sorumluluk Anlayışı
- İnsanlara Saygı Duyma
- Emniyet, Sağlık ve Çevre
- Bilginin Korunması ve Gizlilik
- Uygunsuzlukların Bildirilmesi

Kurum Dışı Etik Kodlar

- Kurumsal Vatandaşlık
- İş Ortakları ile İlişkiler
- Kiracılar ile İlişkiler
- Rekabet Anlayışı

Akfen GYO olarak, tüm faaliyetlerimizde Etik Kod ve Etik Kurallarına uygun hareket ediyoruz. Herhangi bir uygunsuzluk, etik ihlali veya benzeri bir durumla karşılaşan çalışanlarımız ve iş ortaklarımız, bu tür durumları bildirmek veya rehberlik talep etmek için etik@akfen.com.tr e-posta adresine başvurabilirler.

Bilgi Güvenliği

Bilgi çağında faaliyet gösteren bir şirket olarak, bilginin bütünlüğü, güvenliği ve gizliliğinin korunmasının kritik öneminin farkındayız. Akfen GYO olarak, sahip olduğumuz tüm bilgileri, organizasyonumuzun tüm seviyelerinde etkin bir şekilde yönetebilmek için kapsamlı bir Bilgi Güvenliği Politikası'na sahibiz. Bu politika, yalnızca yasal düzenlemelere ve endüstri standartlarına uyum sağlamakla kalmayıp, aynı zamanda şirketimizin iş sürekliliğini, itibarını ve paydaşlarımızın

güvenini de korumayı hedeflemektedir.

Çalışanlarımızın, müşterilerimizin, tedarikçilerimizin, ziyaretçilerimizin ve iş ortaklarımızın verilerinin güvenliğini sağlamaya büyük özen gösteriyoruz. Bu doğrultuda, verilerin korunması, iş sürekliliğinin sağlanması ve olası siber saldırılara karşı gerekli önlemlerin alınması için şirket içinde güçlü bir güvenlik altyapısı oluşturduk. Bu altyapı, yalnızca fiziksel güvenliği değil,

aynı zamanda dijital ortamda verilerin korunmasını da kapsayacak şekilde tasarlanmıştır.

Ayrıca, çalışanlarımıza düzenli eğitimler ve farkındalık programları sunarak, bilgi güvenliği kültürünü her seviyede benimsiyoruz. Bu sayede, veri güvenliği konusundaki bilincin sürekli olarak artmasını sağlıyor ve teknolojik gelişmelere paralel olarak güvenlik önlemlerimizi sürekli olarak güncelliyoruz.

Paydaş İletişimi

Akfen GYO olarak, faaliyet gösterdiğimiz sektörde iç ve dış paydaşlarımızla sürekli iletişim halinde kalmayı ön planda tutuyoruz. Etkili iletişim, yalnızca şirketimizin itibarını güçlendirmekle kalmaz, aynı zamanda iş ilişkilerimizi derinleştirerek kurumsal değerimizi artırmamıza önemli bir katkı sağlar. Bu fırsatı en iyi şekilde değerlendirerek, şirketimizin güvenilirliğini ve bağlılığını pekiştirmeyi, uzun vadeli değer yaratmayı ve sürdürülebilir başarıyı hedefliyoruz.

Paydaşlarımızın istek ve beklentilerini daha etkin bir şekilde yönetebilmek için, öncelikle kilit paydaş gruplarımızı belirledik ve bu gruplarla iletişim kurduğumuz platformları sistematik bir şekilde tanımladık. Paydaşlarımızla kurduğumuz sağlam ve sürekli iletişim, sadece kısa vadeli hedeflerimize değil, aynı zamanda uzun vadeli iş stratejilerimize de yön verirken, şirketimizin sürdürülebilirlik ve büyüme hedeflerine katkı sağlamaktadır.

Akfen GYO Kilit Paydaşları

Paydaşlar	İletişim Platformları
Çalışanlar	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya, portal, anketler
Yatırımcılar	Yatırımcı Toplantıları, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Hissedarlar	Genel Kurul, yatırımcı Toplantıları, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Kiracılar	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Arsa Sahipleri	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Kamu Kuruluşları	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi
Tedarikçiler	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi
Bankalar	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi
Sivil Toplum Kuruluşları	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Toplum ve Medya	Basın Bültenleri, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya
Grup Şirketleri	Toplantılar, KAP, kurumsal internet sitesi, medya, sosyal medya, portal, anketler

Değer Zinciri Yönetimi

Akfen GYO olarak, herkes tarafından takdir edilen, başarılı ve yüksek memnuniyet düzeyine sahip hizmet kalitemizi sürdürülebilmek için her alanda sürdürülebilir bir değer zinciri oluşturmayı hedefliyoruz. Bu doğrultuda, doğayı koruyarak, insana saygılı, etik ve şeffaf bir yönetim anlayışını esas alıyor ve iş ortaklarımızın bu prensipler doğrultusunda gelişimini desteklemeyi ana sorumluluğumuz olarak kabul ediyoruz.

Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına uyum sağlamak, ortak geleceğimizin korunması için kritik bir önem taşımaktadır. Bu bağlamda, değer zincirimizde yer alan tüm şirketlerin sürdürülebilirlik performansını titizlikle izliyoruz. 2022 yılı raporumuzda belirlediğimiz "Etik iş anlayışı ve yeni sürdürülebilirlik yaklaşımının tüm değer zincirine aktarılması" hedefi doğrultusunda, 2024 yılı itibarıyla çalışmalarımıza hız kesmeden devam ettik. İlk olarak, 2024 yılının ilk yarısında Tedarikçi İnsan Hakları Taahhünamesini hazırlayarak, sözleşmelerimize ek olarak tedarikçilerimize imzalatmaya başladık. Bu taahhütname, tedarikçilerimizin tüm iş süreçlerinde insan haklarına saygıyı ve etik değerleri ön planda tutmalarını sağlamak adına önemli bir adımdır. Ayrıca, tüm tedarikçi ve alt yüklenicilerimizden, mevcut iş kanunu ve diğer tüm yasal düzenlemelere tam uyum sağlamalarını bekliyoruz.

Değer zinciri yönetiminde bilinçlendirme çalışmalarına, öncelikle kritik tedarikçilerimizden başladık. 2024 yılında, tedarik zincirimizde sürdürülebilirlik konusunun

içselleştirilmesini sağlamak amacıyla kritik tedarikçilerimize toplamda 80 kişi*saati kapsayan eğitimler verdik. Bu eğitimlerle, tedarikçilerimizin sürdürülebilirlik hedeflerimize paralel hareket etmeleri ve çevresel, sosyal ve yönetim alanlarında daha etkin bir şekilde faaliyet göstermeleri sağlandı.

Akfen GYO olarak, yerel tedarikçileri destekleyerek tedarik zincirimizi geliştirmek ve sürdürülebilirlik performansımızı artırmak adına önemli adımlar atıyoruz. Bodrum Loft projemizde, gıda malzemelerinden araç gereçlere kadar birçok ürünü yerel tedarikçilerden temin ederek, bölgedeki yerel halkı ekonomik olarak desteklemeyi öncelikli bir hedef olarak belirledik. 2023 yılı itibarıyla, Bodrum Loft'taki tedarikçilere yapılan ödemelerimizi 2024 yılında %25'ten %45'e çıkararak yerel tedarikçilerimize yaptık. Ayrıca, projedeki kritik tedarikçilerimizin %60'ı da yerel tedarikçilerden seçilmiştir.

Ayrıca, Akfen GYO olarak inşaat süreçlerinden itibaren otelcilik faaliyetlerimizde kullandığımız tüm malzemeleri sürdürülebilirlik odaklı seçiyoruz. İnsan sağlığına ve çevreye zararı olmayan, uluslararası sertifikalara sahip ürünleri tercih ediyoruz. İnşaatı devam eden projelerimizde, sürdürülebilir şehirler inşa etmek için güncel tasarım ve üretim yöntemlerine yönelerek, ithal malzeme kullanımını minimize etmeye özen gösteriyoruz. Bu yaklaşım, çevresel etkimizi azaltmayı ve yerel kaynakların daha verimli kullanılmasını sağlamayı hedeflemektedir.

Tedarikçilerimize verilen eğitim

80 kişi*saat



Müşteri Memnuniyeti

Akfen GYO olarak, müşteri memnuniyetini artırmak amacıyla uygulamalarımızı Müşteri Memnuniyeti Politikamız doğrultusunda; kira geliri sağladığımız kiracılarımız, borsaya açık bir şirket olarak yatırımcılarımız ve işlettiğimiz otellerimizdeki misafirlerimizin memnuniyetini sağlayacak şekilde geliştiriyoruz.

Tüm projelerimizde dijitalleşme ile sağladığımız konforu artırmayı ön planda tutarak, yenilikçi uygulamaları yakından takip ediyor ve gerek misafirlerimizin gerekse kiracılarımızın günlük hayatta karşılaştığı sorunlara hızlı çözümler sunuyoruz.

Sağladığımız hizmet kalitesini yüksek standartlarda tutarak her an kendimizi geliştirebilmek adına, müşteri ve misafirlerimizden gelen geri bildirimleri

önemsiyoruz. Bir önceki sürdürülebilirlik raporumuzda belirlediğimiz hedef doğrultusunda, 2023 yılında ilk defa müşteri (kiracı) memnuniyet anketini gerçekleştirdik. Yaptığımız anket çalışmasında elde ettiğimiz sonuçlara göre, kiracılarımızın %97,14⁽²⁾ hizmet kalitemizden memnun olduğunu belirtti. Akfen GYO olarak, bu başarıyı 2025 yılında da sürdürmeye devam edeceğiz ve her yıl düzenli olarak kiracı memnuniyeti anketini tekrarlayacağız.

Ayrıca, 2024 yılı içerisinde, otellerimizde konaklayan misafirlerimize yönelik memnuniyet anketini başarıyla gerçekleştirdik ve elde ettiğimiz sonuçlar doğrultusunda misafir memnuniyetini ölçme hedefimizi tamamladık.



Hizmet kalitesinden memnun müşteri oranı

%97,14

⁽²⁾ 19 Tamaris (Accor) otelinin memnuniyet puanı ve 2 yurt memnuniyet puanının ortalamasıdır.



Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

Tüm projelerimizde iklim eylemine katkıda bulunmak adına çevresel ayak izimizi küçültmeye çalışıyor bu doğrultuda kapsamlı uygulamalar geliştirerek yenilikçi projelere imza atıyoruz. Sorumluluğumuz kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimine ilişkin performans verilerinin takip ediyor, üzerimize düşen bakım onarım ve inovasyon çalışmalarını gerçekleştirerek verimliliği her alanda sağlamaya çalışıyoruz.

Akfen GYO olarak çevre konusundaki her türlü yasa ve yönetmeliğe uygun olan bir iş anlayışını benimsedik ve 2024 yılında çevre cezamız bulunmamaktadır.

Enerji Yönetimi

Akfen GYO olarak, iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında 2023 yılı raporumuzda belirlediğimiz enerji verimliliği hedeflerine ulaşmak için 2024 yılında önemli adımlar attık. Bu süreçte, ekipman bakım ve onarımı yanı sıra bilinçlendirme çalışmaları ile kullandığımız enerji miktarını azaltmaya odaklandık. Ayrıca, potansiyel temiz enerji üretimi yatırımlarını araştırarak sürdürülebilir enerji kullanımını artırma hedefimizi sürdürdük.

Bodrum Loft projemizde, enerji verimliliğini artırmak adına bir dizi uygulama hayata geçirdik. Otomatik iklimlendirme sistemleriyle ortam sıcaklığı sürekli olarak kontrol altında tutulmakta, gereksiz enerji tüketimi engellenmek amacıyla sistemler belirli sıcaklık seviyelerine ulaştığında otomatik olarak devre dışı bırakılmaktadır. Böylece, enerji tasarrufu sağlanmakta ve enerji israfı önlenmektedir.

Ayrıca, Bodrum Loft'taki ortak alan aydınlatmaları gece saatlerinde sistematik olarak kapatılmakta ve yalnızca gerekli alanlar aydınlatılmaktadır. Bu sayede, enerji tüketimi minimuma indirilirken, maksimum fayda sağlanması hedeflenmektedir. Bodrum Loft'ta tercih edilen aydınlatma ekipmanları ise enerji verimliliği yüksek LED aydınlatmalar olup, bu sayede konforlu bir ortam sağlanırken, aydınlatma nedeniyle harcanan enerji de önemli ölçüde azaltılmaktadır.

Temiz enerji kullanımını teşvik etmek amacıyla, ortak alanlarda kullanılan bazı aydınlatma elemanlarında güneş enerjisinden faydalanan sistemler tercih edilmiştir. Böylece, çevre dostu enerji kaynaklarından yararlanılarak enerji tüketimi daha sürdürülebilir bir şekilde yönetilmektedir.

Akfen GYO olarak enerji verimliliği konusunda belirlediğimiz hedeflerle, enerji verimliliğini artırmaya yönelik uygun ürün, donanım ve teknolojik alternatifleri

Enerji Tüketimi

Bodrum Loft	2022	2023	2024
Toplam Enerji Tüketimi (GJ)	9,551	9,454	10,055
Akfen GYO Dolaylı Enerji Tüketimi	0,035	-	-
Akfen GYO Dolaylı Enerji Tüketimi	0,044	0,035	0,025
Bodrum Yalıkavak	2023	2024	
Elektrik Tüketimi (GJ)	83	713,9	
Mazot (m³)	130	165	

araştırarak politikalarımızı hayata geçiriyoruz. Bu doğrultuda, tüm paydaşlarımız ve departmanlarımızla ortak hareket ederek enerji verimliliği hedeflerimize ulaşmayı sağlıyoruz. Her yıl, bir önceki yılı baz alarak toplam enerji tüketimini %1 oranında azaltmayı hedefliyoruz. Ayrıca, çevresel etkileri en aza indirmek ve sera gazı salınımını azaltmak için elektrikle çalışan ekipmanlar tercih ediyoruz. Bodrum Loft Otel'de emisyon azaltma politikamız kapsamında, gazla çalışan pompalar ve ekipmanlar yerine elektrikli sistemler kullanarak metan gazının salınımını engelliyoruz. Sistemi kapalı devre olarak tasarlayarak, metan gazı salınımını minimuma indiriyoruz. Örneğin, villalarımızda kullanılan davlumbaz sistemi, filtreli bir yapıya sahip olup, dış atmosferle bağlantıyı keserek hava kirliliğini engelliyor. Ayrıca, toplu taşıma sistemini teşvik ediyor ve tedarik süreçlerinde bölgedeki esnaf-lardan temin edilen ürünlerle araç trafiğini en aza indirmeyi, uzak mesafeli tedarikleri azaltmayı hedefliyoruz.

Akfen GYO olarak, sahip olduğumuz gayrimenkul portföyünde enerji tasarrufu sağlamak ve karbon ayak izimizi azaltmak amacıyla sürekli yenilikçi çözümler sunuyoruz. Kiraladığımız mülklerdeki enerji tüketim seviyelerini ise, kiracılarımızdan düzenli aralıklarla aldığımız raporlar aracılığıyla takip ediyoruz.



Emisyon Yönetimi

Akfen GYO olarak iklim değişikliğinin yıkıcı etkilerini azaltmak amacıyla üzerimize düşen görevi yaparak 2050 yılına kadar net sıfır emisyona ulaşmak için küresel ortalama sıcaklık artışını 1,5°C'derecede sabitlemek amacıyla faaliyetlerimizden kaynaklı emisyonlarımızı Temel Emisyonlar Politikamız doğrultusunda yönetiyoruz. Bu doğrultuda Türkiye Cumhuriyeti İklim Değişikliği Eylem Planı 2011-2023'de açıklanan sektörler arası ortak hedef ve stratejilere uyum sağlamak amacıyla sera gazı emisyonlarımızı hesaplamaya başladık. Akfen GYO olarak gelecek yıllarda Türkiye Cumhuriyeti tarafından yayımlanan İklim Değişikliği planlarına uyum sağlamak için verimlilik ve emisyon azaltma çalışmalarımıza devam edeceğiz.

Faaliyetlerimizden kaynaklı emisyonlarımızı yönetebilmek adına ölçüm yapmamız gerektiğinin bilinci ile 2022 yılında merkez ofisimizden kaynaklanan emisyonlarımızı ISO 14064-1:2018'e uygun olarak 6 kategoride hesaplamaya başladık. 2023 yılı için merkez ofisimiz ve Bodrum Loft'un emisyonlarını ISO 14064-1:2018'e uygun olarak hesaplayarak akredite kuruluşa hesaplattık. 2023 yılında Genel müdürlüğümüz nedeniyle kaynaklanan metan emisyonu toplam 203,53 ton'dur.2024 yılında ise genel merkez ve Bodrum Loft kaynaklı emisyonlarımızı %X azaltmayı hedefliyoruz.

Bodrum Loft'da araç kullanımı nedeniyle oluşan emisyonları engellemek adına Bodrum Loft içerisinde çeşitli lokasyonlarda elektrikli araç şarj istasyonlarını konumlandırdık. Bu uygulama ile tesis içerisinde fosil yakıt kullanımı kaynaklı araç emisyonlarını azaltıyoruz.

Emisyon Miktarı (tCO₂ eq)

Konsolide	2022	2023	2024
Kategori 1	20,83	23,28	21,38
Kategori 2	2,49	3,07	1,28
Kategori 3	5,12	6,77	5,68
Kategori 4	9,85	1.112,48	14.911,66
Kategori 5	13.623,31	16.678,07	0
Kategori 6	0	0,63	0,19
TOPLAM	13661,6	17824,3	14940,2

Konsolide	2022	2023	2024
Kapsam 1	20,83	18,55	21,38
Kapsam 2	2,49	3,07	1,28
Kapsam 3	16.638,28	17.791,18	14917,53
TOPLAM	16.661,60	17.813	14.940,2

Emisyon Miktarı (tCO₂ eq)

Bodrum Loft	2022	2023	2024
Kategori 1	1.054	683	127
Kategori 2	1.190	1.155	1.228
Kategori 3	45	300	78
Kategori 4	3.025	1.106	1.071
Kategori 5	270	494	207
Kategori 6	218	223	182
TOPLAM	5.802	3.961	2.892

Su Yönetimi

Sürdürülebilirlik Anlayışımıza uygun olarak “Uyumlulukta Sürdürülebilirlik” diyerek çevresel etkimizi azaltmak için faaliyetlerimizdeki su yönetiminizi bilimsel ve akılcı yollar ile ele alıyoruz. Kullandığımız sudan maksimum fayda sağlamak adına entegre bir yönetim anlayış ile süreçlerimizi gözden geçiriyor mevcut fırsatları değerlendiriyoruz.

Bodrum Loft’da bulunan deniz suyu arıtma tesisimiz ile tüm misafirlerimizin temiz suya erişimini tuzlu suyu kullanılabilir kalitede suya dönüştürüyoruz. Bodrum Loft olarak denize kıyısı olan karasal kökenli faaliyetlerden kaynaklanabilecek deniz çöpünü uzman personelimiz ile engelliyor ve denizel ekosistemin korunması için özen gösteriyoruz. Ayrıca Bodrum Loft’da bulunan arıtma tesisimiz ile açığa çıkan atık suyu arıtarak geri kazanıyoruz.

2024 yılında 11,949m³ suyu geri kazanarak yeşil alan sulanmasında kullandık. Ayrıca Bodrum Loft’da bulunan desalinasyon tesisi ile denizden çekilen tuzlu su arıtarak otel faaliyetleri için kullanılacak su tuzlu su kaynağından temin edilmektedir. Desalinasyon tesisi alınan çevre danışmanlık hizmeti ile 3. Kurum tarafından rutin denetimler gerçekleştirilerek takip edilmekte ve ilgili bakanlığa raporlanmaktadır.

Bodrum Loft’da yürüttüğümüz; fotoselli lavabo musluğu kullanımı, perlatörlü batarya kullanımı gibi verimlilik projeleri sayesinde yeraltı suyu tüketimimizi %27 azalttık. Böylece misafir başına günlük su tüketim miktarını azaltmayı başardık. Hedefimiz 2024 yılında da verimlilik projelerine devam ederek su tüketim miktarlarımızda benzer başarıları yakalamak.



Geri kazanılan su miktarı

11,949m³

Bodrum Loft Su Tüketimi (m³)

	2022	2023	2024
Yeraltı suyu	61.871	59.400	45.562
Geri kazanılan/tekrar kullanılan su miktarı*	11.250	14.400	11.949

*Oluşan atıksu miktarı geri kazanılarak yeniden kullanılmaktadır.

Bodrum Loft Su Yoğunluğu (m³)

	2022	2023	2024
Misafir başına günlük su tüketimi	0,5	0,4	0,33

Oluşan atık su miktarı geri kazanılarak yeniden kullanılmaktadır. Atık su arıtma tesisinde; atık su arıtma kapasitesi 160 m³/gün, eşdeğer nüfus 800 kişi/gün, BOİ5 yükü 52 kg/gün değerlerindedir.



Atık Yönetimi

Akfen GYO olarak gerçekleştirdiğimiz tüm faaliyetleri Atık, Artık ve Geri Dönüşüm Politikamıza ve Kaynakların Verimli Kullanımı Politikamıza uygun olarak gerçekleştiriyoruz. Atıkları sadece ürettikten sonra değerlendirilen ürünler olarak ele almıyor sıfır atık anlayışı ile yönetiyoruz. Bu anlayış ve politikalarımız uyarınca atık yönetim süreçlerine hammadde aşamasından başlıyor kullandığımız her türlü üründe maksimum verimle doğal kaynakları kullanmaya özen göstererek oluşan nihai atığı kaynağında ayrıştırarak bertaraf ediyoruz. 2023 yılında tüm lokasyonlarımız için sıfır atık belgelendirmesi yapmak amacıyla araştırma ve planlama sürecini başlattık. 2025 yılının ikinci çeyreğinde açılması planlanan Terminal Kadıköy projesinde, 2026 yılına kadar "Sıfır Atık" belgelendirmesi yapmayı planlıyoruz.

2024 yılında Bodrum Loft'ta oluşan toplam tehlikeli atık miktarımızı 2023 yılına göre %17 azaltmış bulunuyoruz.

Aynı zamanda, her yıl çevreyi koruma bilinciyle orman yolu temizliklerini yapıyoruz ve bu çalışmalar için 50.000 TL bütçe ayırıyoruz. Tehlikeli atıkları bertaraf etmek amacıyla lisanslı firmaya 13.500 TL ödeme yapıyoruz. Ayrıca, arıtma deposu sisteminin daha verimli çalışabilmesi için blower hatlarında iyileştirmeler yapıyor ve bu iyileştirmeler için 100.000 TL harcamış bulunuyoruz. Ayrıca, genel olarak çevre koruma ve iyileştirme faaliyetlerine toplamda 163.500 TL yatırım yaptık.



Atık geri dönüşüm oranı

%45

Bodrum Loft Atık Miktarı (ton)

	2022	2023	2024
Toplam Atık Miktarı (*)	1,5	2,22	2,63
Toplam Tehlikesiz Atık Miktarı	0,55	0,50	1,20
Toplam Tehlikeli Atık Miktarı	0,95	1,72	1,43
Toplam Geri Dönüştürülmüş ve Yeniden Kullanılmış Atık	0,55	1,42	1,20
Atık Geri Dönüşüm Oranı	%37	%22.52	%45

Biyoçeşitlilik

Akfen GYO olarak biyoçeşitliliği koruma anlayışımızı, Biyoçeşitliliğin Korunması Politikamız ile şekillendiriyor ve tüm faaliyetlerimizde yaşamın temel unsuru olan biyoçeşitliliği korumaya özen gösteriyoruz. Gerçekleştirdiğimiz projelerde peyzaj alanları, bölgenin coğrafi ve meteorolojik koşulları dikkate alınarak peyzaj mimarı ekibimiz tarafından titizlikle değerlendirilmektedir. Bu değerlendirmeler doğrultusunda, proje alanlarına kolayca adapte olabilecek bitkiler seçilmekte ve bölgedeki canlı popülasyonunun

zarar görmemesi adına doğal alanlar tahrip edilmeden peyzaj çalışmaları özenle yürütülmektedir.

Bodrum Loft'un 57.000 m²'lik arazisinde, bölgenin habitatına uygun olarak Bodrum'un endemik türlerinin ağırlıklı olduğu ve Akdeniz/Ege maki bitki örtüsüne ait türlerden seçilen 42.000 m²'lik peyzaj çalışması yapılmıştır. Bodrum Loft'ta faaliyetler, canlı popülasyonuna zarar vermeden sürdürülmektedir. Tesis içerisinde, evcil hayvanlardan yaban domuzlarına kadar

pek çok hayvan, tesisle uyum içinde yaşamına devam etmektedir.

Bodrum Loft'taki restoranımızda organik ürünler kullanılmakta, menülerimizde yerel halkın yetiştirdiği organik ürünler öncelikli olarak temin edilerek sürdürülebilir tarım ve hayvancılık desteklenmektedir. Restoranımızda sunulan hayvansal gıdalarda kafes hayvanları tercih edilmemekte, hayvan refahına özen gösterilerek üretilen organik gezen tavuk yumurtaları kullanılmaktadır.



Akfen Hatıra Ormanı Projesi

Akfen GYO olarak, Akfen Holding'in Cumhuriyetimizin 100. yılına özel başlatmış olduğu 100.000 ağaç projesine destek veriyoruz. Çanakkale Yükarıokçular ve Çanakalan mevkiğinde başlatılan Akfen Hatıra Ormanı projesinde, Akfen GYO olarak 100.000 adet kızılçam ve karaçam ağacının dikimi için 20.000 adet ağaç dikimi 2024 yılı mart ayı içerisinde gerçekleştirilmiştir.

Akfen Hatıra Ormanı projesi tamamlandığında, aşağıdaki çevresel / sosyal faydalar sağlanacaktır:

- Yıllık 3.000 ton oksijen üretimi gerçekleştirildi.
- Gürültü kirliliğinde 20-30 dB'lik bir azalma sağlandı.
- Tutulan karbon miktarı, bir aracın 10.000.000 kilometre başına karbondioksit emisyonuyla eşdeğerdir.
- Yılda 5.000 kişiye yetecek kadar oksijen üretildi.
- İklim krizinin etkileri, yüzey akışını 20 kat, toprak kaymalarını ise 350 kat azaltıldı.
- Doğal yaşamın fauna envanterine yeni yuvalar eklenerek, yaban hayatına katkı sağlandı.
- Endemik bitki türlerinin yeni bitki örtüsüne aktarılmasına yardımcı olundu.

Gürültü
kirliliğinde azalma

20-30
desibel

Toprak
kaymalarında
azaltma

350
kat

Üretilen yıllık
oksijen üretimi

3.000
ton

Deniz Varsa, Hayat Var!

Akfen GYO, 19 Eylül "Uluslararası Kıyı Temizleme Günü" kapsamında Deniz Temiz Derneği (TURMEPA)'nın düzenlediği etkinliğe katılarak sürdürülebilir vizyonu ile farkındalık yarattı.

Akfen GYO, Türkiye'nin kıyı ve denizlerinin korunmasını ulusal öncelik haline getirmek ve gelecek nesillere yaşanabilir bir Türkiye bırakmak amacıyla faaliyet gösteren TURMEPA'nın etkinliğine katılarak Kadıköy Moda sahilinin kıyılarını temizlenmesine katkıda bulunmuştur. Yaklaşık 300 gönüllüyle denizden izmarit, plastik, kâğıt, cam ve metal atıkları toplandı. Yağışa rağmen yoğun katılım olduğu etkinlikte 130 kilogram atık ve yaklaşık 20 bin sigara izmariti toplandı.





Faaliyette Sürdürülebilirlik

Akfen GYO olarak, tüm faaliyetlerimizde insana yakışır bir iş yaşamını desteklemek için çeşitli uygulamalar geliştiriyoruz. İnsan odaklı bir yaklaşım benimseyerek, çalışanlarımızın hem profesyonel hem de kişisel gelişimlerine katkı sağlamayı ön planda tutuyoruz. Kurduğumuz eşitlikçi ve kapsayıcı iş ortamları sayesinde, tüm çalışanlarımıza adil fırsatlar sunuyor ve farklılıkları değerli kılıyoruz. Her bireyin kendini rahatça ifade edebileceği, potansiyelini en üst düzeye çıkarabileceği bir çalışma kültürü oluşturuyoruz.

Bu ortamda, çalışanlarımızın gelişimini destekleyen çeşitli programlar ve aktiviteler sunarak, onların yeteneklerini geliştirmelerine ve kariyerlerinde ilerlemelerine yardımcı oluyoruz. Eşitlikçi bir yaklaşım benimsemek, her çalışanımızın eşit fırsatlara sahip olmasını sağlamak adına sürekli olarak politikalarımızı gözden geçiriyor ve iyileştiriyoruz. Kapsayıcı bir çalışma kültürü ile, tüm çalışanlarımızın farklılıklarını kutluyor, bu çeşitliliği şirketimizin gücü haline getiriyoruz.

İnsana yakışır bir iş yaşamını destekleyerek, çalışanlarımızın sadece iş yerinde değil, aynı zamanda yaşamlarında da daha dengeli ve tatmin edici bir deneyim yaşamalarını sağlıyoruz. Bu anlayışla, sadece verimlilik değil, çalışan memnuniyeti ve bağlılığını da artırmayı hedefliyoruz. Akfen GYO olarak, çalışanlarımızın kendilerini değerli ve saygın hissettikleri bir iş ortamı yaratmayı her zaman öncelikli amacımız olarak kabul ediyoruz.

İnsan Kaynakları Yönetimi

Akfen Holding'in bir iştiraki olarak, tüm İnsan Kaynakları ve İnsan Kaynakları Yönetimi süreçleri, Akfen Holding İnsan Kaynakları birimi tarafından yürütülmektedir. Bu doğrultuda, İnsan Kaynakları süreçleri, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi (UNGC) ilkeleri, Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) standartları ve tüm yasa ve yönetmeliklere uygun şekilde, çalışanlarımızın refahı gözetilerek Akfen Holding Temel İnsan Kaynakları Politikasına uy-

gun olarak yönetilmektedir. Akfen Holding, UNGC imzacısı olarak bu ilkeleri taahhüt etmekte ve uygulamaktadır.

Temel değerlerimiz arasında nitelikli istihdama önem veren bir şirket olarak, istihdam ettiğimiz tüm çalışanlarımızın temel hak ve özgürlüklerini koruyarak kişisel gelişimlerini destekliyoruz. Hiçbir şekilde zorla çalıştırma ve çocuk işçiliğine izin vermiyoruz.

Eşitlik ve Kapsayıcılık

Eşitlik ve kapsayıcılığın, her ortamda sağlanması gereken temel değerler olduğuna inanıyoruz. Tüm çalışanlarımızın farklı yeteneklere, uzmanlıklara, geçmişlere ve deneyimlere sahip olduğunu kabul ederek, onlara eşit fırsatlar sunan, saygı görecekları ve ayrımcılığa uğramayacakları adil bir çalışma ortamı oluşturuyoruz. Eşitlik ve kapsayıcılık konusunda, Akfen Holding'in imzacısı olduğu WEPs (Women's Empowerment Principles) prensiplerini ve Top-

lumsal Cinsiyet Eşitliği Politikamızı, rehber dokümanlarımız olarak kabul ediyoruz.

Akfen GYO olarak; din, dil, ırk, etnik köken, cinsiyet, yaş, cinsel yönelim veya engellilik gibi hiçbir konuda çalışanlarımıza ayrımcılık yapmıyor, iş süreçlerinde, işe alım politikalarında ve karar verme süreçlerinde eşit haklar tanıyoruz. Bu kapsamda, 2024 yılına ait kadın çalışan sayımız ise aşağıda yer almaktadır.

Akfen GYO Genel Müdürlük Çalışan Sayısı

	2022		2023		2024	
	Kadın	Erkek	Kadın	Erkek	Kadın	Erkek
Toplam Çalışan	3	6	2	7	4	6
İşe Alınan Çalışan	-	-	-	-	-	-
Çalışan Devir Oranı	%33	%0	%0	%0	%0	%0
Performans Değerlendirmesine Katılan Çalışan Oranı	%66	%50	%50	%57	75%	66%
İşe alınan çalışan	-	-	1	1	1	-

2024 yılı için çalışanların ortalama hizmet süresi 10,5 yıldır. (Murahhas Üye ve Yönetim Kurulu üyeleri hesaplamaya dahil edilmemiştir.)



Yetenek Yönetimi ve Çalışan Gelişimi

Akfen GYO olarak, tüm çalışanlarımızın yeteneklerine ve potansiyellerine büyük değer veriyoruz. Bu anlayışla, çalışanlarımızın sadece şirketimize değil, aynı zamanda kendi kişisel ve mesleki gelişimlerine de katkı sağlamalarına olanak tanıyoruz. Çalışanlarımızın gelişim süreçlerini desteklemek amacıyla performans yönetim sistemi uyguluyoruz. Bu sistem sayesinde, her bir çalışanımızın güçlü yönlerini ve gelişim alanlarını belirliyor, onlara daha etkili bir kariyer yolculuğu sunuyoruz. Ayrıca, terfi süreçlerimizi bu performans değerlendirmeleri doğrultusunda adil ve şeffaf bir şekilde yönetiyoruz, böylece çalışanlarımızın başarılarını takdir ediyor ve onların kariyerlerinde ilerlemelerini sağlıyoruz.

Bunun yanı sıra, çalışanlarımıza iş hayatından hobi alanlarına kadar geniş bir yelpazede eğitim fırsatları sunuyoruz. Amacımız, çalışanlarımızın sadece profesyonel yaşamlarında değil, kişisel yaşamlarında da kendilerini geliştirmelerine olanak tanımadır. Sürekli öğrenme ve gelişim için teşvik edici

bir ortam yaratarak, çalışanlarımızın hem mesleki becerilerini hem de kişisel yetkinliklerini artırmalarını sağlıyoruz. Bu eğitim fırsatları, liderlik gelişiminden, teknik becerilere, iletişim becerilerinden kişisel ilgi alanlarına kadar birçok farklı konuda sunulmaktadır. Çalışanlarımız, bu fırsatlar sayesinde hem kendilerini daha iyi tanıyor hem de daha verimli ve başarılı bir çalışma hayatı için gerekli olan becerileri kazanıyorlar.

Ayrıca, çalışanlarımıza sunduğumuz bu eğitim programları sadece bireysel gelişimlerini desteklemekle kalmaz, aynı zamanda ekip ruhunu güçlendirmek ve kurumsal hedeflerimize ulaşmak için de önemli bir araç olur. Akfen GYO olarak, her bir çalışanımızın potansiyelini en üst düzeye çıkarmayı hedefliyor ve onlara sürekli gelişim fırsatları sunarak şirketimizin geleceğine katkıda bulunmalarını sağlıyoruz. Bu yaklaşım, hem çalışanlarımızın bağlılığını artırmakta hem de şirketimizde güçlü bir yetenek havuzu oluşturmaktadır.

Performans Yönetim Sistemi

Performans yönetimi sistemini, çalışan gelişiminin ayrılmaz bir parçası olarak görmek ve çalışanlarımızın mesleki gelişimini destekleyecek çalışmalar yürütüyoruz. Uyguladığımız Performans Yönetimi Sistemi, temel

olarak çalışanlarımızın yıl içerisindeki pozisyon bazlı şirket hedeflerine olan katkılarının değerlendirilmesini kapsamaktadır.

Performans Yönetim Sistemi uygulanırken şu adımlar izlenmektedir:

- Yılbaşında üst yönetimden başlayarak Şirket hedef ve stratejileri kapsamında hedef yayılımı yapılır,
- Belirli periyotlarla hedefler gözden geçirilerek gerekli revizyonlar yapılır,
- Yıl sonunda hedef değerlendirme görüşmeleri yapılır,
- Çalışan bazlı geri bildirimler verilir ve gelişim programları planlanır.

Eşit İşe Eşit Ücret

İnsan kaynakları politikamızın temelini, eşitlik ve adalet anlayışı oluşturmaktadır. Bu anlayışla, işe alım süreçlerinden itibaren tüm çalışanlarımızı yalnızca yetenekleri ve becerileri doğrultusunda değerlendiriyoruz. Adaylarımıza ve çalışanlarımıza dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, inanç, din, mezhep, yaş, fiziksel engel gibi herhangi bir ayırım yapmadan eşit fırsatlar sunuyoruz. Bu yaklaşım, şirketimizin kültüründe çeşitliliği ve kapsayıcılığı teşvik etmekte, her bireyin kendini değerli hissetmesini sağlamaktadır. İnsan haklarına saygı ve eşitlik, iş yapış şeklimizde en önemli ilkelere biridir.

Kurum içi tüm ücretlendirme süreçlerimizde Adil Ücretlendirme Politikamıza titizlikle uyuyoruz. Herhangi bir pozisyon için belirlediğimiz baz ücret, sadece işin gerekliliklerine ve

iş tanımına dayalı olarak hesaplanır. Kadın-erkek ayrımcılığına yer vermeksizin, aynı görev ve sorumlulukları taşıyan tüm çalışanlarımıza eşit ücretler sunarız. Adil Ücretlendirme Politikamız sayesinde, çalışanlarımızın yaşam gelirini güvence altına alırken, üst ve alt kademe çalışanlarımız arasındaki gelir farklarını minimize etmeyi hedefliyoruz. Bu politika, aynı zamanda şirket içindeki motivasyonu artıran ve adaletli bir çalışma ortamı sağlayan önemli bir adımdır.

Çalışanlarımızın ekonomik alım gücünü iyileştirmek ve yaşam kalitelerini artırmak amacıyla yıl içinde maaş iyileştirmeleri ve zamlar yapıyoruz. Bu sayede, her bir çalışanımızın yaşam standartlarının yükseltilmesine katkıda bulunuyoruz.

Çalışan Gelişimi Eğitimleri

2024 yılında
çalışanlarımıza
624 kişi*saat
Sürdürülebilirlik
eğitimi verdik.

Akfen GYO olarak, çalışanlarımızın kişisel ve mesleki gelişimlerini desteklemek, sektörel ve küresel trendlere hâkim olmalarını sağlamak ve bilgi birikimlerini artırmak amacıyla çeşitli eğitimler sunuyoruz. 2024 yılında, uzman eğitmenler aracılığıyla çalışanlarımıza sürdürülebilirlik kavramını çok yönlü bir

şekilde ele alabilmeleri için çevresel, sosyal ve yönetsimsel sürdürülebilirlik konularında eğitimler verdik.

2024 yılında çalışanlarımız için sağlanan eğitimlerin toplam maliyeti 40.000 TL'dir.

Verilen Eğitimler

Akfen GYO Genel Müdürlük	2022	2023	2024
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	73	75	124
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	6,08	8,3	12,5
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	4.615	11.537	3.846

Bodrum Loft Eğitimleri	2022	2023	2024
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	33	114	1.699
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	1	3	19,52
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	1.320	13.680	14.615

Bodrum Yalıkavak Eğitimleri	2022	2023	2024
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	27	108	958
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	9	9	34,2
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	1.080	12.960	2.912

Fıratcan İnşaat Eğitimleri	2022	2023	2024
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	156	148	1.358
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	7,80	5,28	48,51
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	6,240	17.760	10.769



Çalışan Bağlılığı

Akfen GYO, çalışan odaklı yaklaşımı ve insan kaynakları politikalarıyla 2024 yılında %93,86'lık bir çalışan memnuniyeti oranına ulaşmayı başardı.

Mutlu bir iş yaşamının, şirketin tüm süreçlerini doğrudan etkilediğinin bilincindeyiz. Faaliyetlerimizdeki kalitenin sağlanmasında kilit paydaşlarımız olan çalışanlarımıza gereken önemi vererek, herkesin mutlu çalışacağı ve kendini ait hissedeceği çalışma ortamları oluşturmak için var gücümüzle çalışıyoruz. Pandemi ile birlikte hayatımıza giren uzaktan çalışma modelini bugün dahi uygulayarak, çalışanlarımızın şehir yoğunluğu, trafik ve benzeri etkenlerden etkilenmeden işlerini istedikleri ortamdan yapmalarına olanak sağlıyoruz.

Çalışan Memnuniyeti Politikamıza uygun olarak, çalışanlarımızda kurum aidiyetinin sağlanması amacıyla uyguladığımız yetenek yönetimi programlarıyla iş tatminini sağlıyor ve kişisel gelişimlerini destekliyoruz. 2024 yılından itibaren, her yıl düzenli olarak çalışan memnuniyeti anketi yapacak ve çıkan sonuçlar doğrultusunda çalışan bağlılığını ve memnuniyetini artırmaya yönelik çalışmalarımıza devam edeceğiz.

İş Sağlığı ve Güvenliği

Çalışanlarımızın sağlık ve güvenliği, şirketimizin öncelikli konularından biridir. Tüm faaliyetlerimizde, çalışanlarımızın, iş ortaklarımızın ve tedarikçilerimizin sağlık ve güvenliğini gözeterek, İş Sağlığı ve Güvenliği Politikamıza uygun bir şekilde yasal mevzuatlara tam uyum içinde süreçlerimizi yönetiyoruz. İş sağlığı ve güvenliğini kurum kültürümüz haline getirmeyi ve iş kazası oranlarını azaltmayı hedefliyoruz. Bunun için tüm iş ortaklarımıza kişisel koruyucu ekipmanlar sağlıyor, düzenli iş sağlığı ve güvenliği eğitimleri veriyoruz.

Ayrıca, Akfen GYO olarak, tüm çalışanlarımızın İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG) eğitimlerini eksiksiz olarak tamamlamalarını sağlıyoruz. Ayrıca, şantiyelerimizde sürekli olarak İş Sağlığı ve Güvenliği ekibimiz yer almakta ve iş yerindeki güvenliği sağlamak için gerekli denetim ve önlemleri almakta, çalışanlarımızın güvenli bir ortamda çalışmalarını temin ediyoruz.

Ayrıca, çalışanlarımızın iş ortamı dışında günlük hayatlarında da sağlık hizmetlerine kolay erişimlerini sağlamak amacıyla tamamlayıcı sağlık sigortası uygulamaktayız. 2024 yılına ait verilerimiz aşağıda yer almakla beraber, ölümle sonuçlanan herhangi bir kazamız da bulunmamaktadır.

Kaza / Kayıp İstatistikleri

Bodrum Loft (*)	2022	2023	2024
Toplam Yaralanma Sayısı (adet)	3	4	23
Toplam Yaralanma Oranı	%18	%20	%18
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı (gün)	30	45	169
Yüklenicilerin Kayıp İş Günleri (gün)	1	0	0
Toplam Kayıp İş Günü	31	45	169
Çalışan Sayısı	33	38	38

Bodrum Yalıkavak	2022	2023	2024
Çalışanların Yaralanma Sayısı (adet)	3	2	4
Bodrum Yalıkavak	2022	2023	2024
Çalışanların Yaralanma Sayısı (adet)	3	2	4
Toplam Çalışan Yaralanma Oranı	%18	%2,99	%10,5
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı	0	5	0
Toplam Kayıp İş Günü Sayısı	31	5	5
Çalışan Sayısı	3	12	28

Fıratcan İnşaat	2022	2023(**)	2024
Yaralanan çalışan sayısı	3	4	0
Toplam Yaralanma Oranı	%18	%2	0
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı	30	19	0
Müteahhitlerin Kayıp Gün Sayısı	1	4	0
Toplam Kayıp Gün Sayısı	31	23	0
Çalışan Sayısı	33	38	28

GYO	2022	2023	2024
Çalışanların Yaralanma Sayısı (adet)	3	0	0
Toplam Çalışan Yaralanma Oranı	18%	0%	0%
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı (gün)	30	0	0
Yüklenicilerin Kayıp İş Günleri (gün)	1	0	0
Toplam Kayıp İş Günü Sayısı	31	0	0
Çalışan Sayısı	9	9	10



Dijitalleşme ve İnovasyon

Günümüzde dijitalleşmenin, şirketimizin bilgi birikimini koruyarak geleceğe taşımada ve iş süreçlerini daha verimli bir şekilde takip etmede önemli bir rol oynadığının farkındayız. Akfen GYO olarak, dijital altyapı sistemlerini ofislerimizde günlük işlerimizi gerçekleştirmek için etkin bir şekilde kullanıyoruz. Bu sayede, en değerli kaynağımız olan zamanı daha verimli kullanırken, aynı zamanda kâğıt kullanımını azaltarak doğal kaynaklarımızı koruyoruz. Dijitalleşme, sadece iş süreçlerini kolaylaştırmakla kalmıyor, aynı zamanda çevresel etkilerimizi de minimuma indirmemize yardımcı oluyor.

Süreçlerimizi tamamen dijital hale getirme hedefiyle, Paperwork ve SAP sistemlerini kullanıyor, şirket içindeki onay mekanizmalarını da SAP üzerinden yönetiyoruz. Bu sayede, her adımı şeffaf ve takip edilebilir bir şekilde gerçekleştirebiliyoruz. Paydaşlarımızla

olan mutabakat işlemlerini ise e-mutabakat platformu üzerinden gerçekleştirerek, daha hızlı, güvenli ve çevre dostu bir yöntemle iletişim kuruyoruz.

Ayrıca, Covid-19 pandemisiyle birlikte hayatımıza giren çevrimiçi toplantı uygulamalarını da sürdürüyor, böylece zamanın daha verimli kullanılmasını sağlıyoruz. Bu uygulamalar sayesinde, toplantılar için yapılan seyahatleri engelleyerek, ulaşım kaynaklı emisyon salımlarını azaltıyor ve çevreye duyarlı bir yaklaşım sergiliyoruz. Dijitalleşme ve çevrimiçi çözümlerle, hem verimliliğimizi artırıyor hem de çevresel sorumluluklarımızı yerine getiriyoruz. Bu stratejiyle, şirketimizin geleceğe yönelik sürdürülebilir ve verimli bir iş modeli oluşturduğuna inanıyoruz.



Sosyal Sürdürülebilirlik

Sosyal sürdürülebilirlik anlayışımız doğrultusunda, vizyonumuz, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) arasında ilk sıralarda yer alarak sektördeki güvenilir konumumuzu güçlendirmektir. Bu hedefimize ulaşırken, yalnızca ticari başarıyı değil, toplumsal fayda sağlamayı da önceliğimiz haline getiriyoruz.

Uzun vadeli kurumsal sosyal sorumluluk projelerine destek vererek, topluma katkı sağlamak ve sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek adına çeşitli projelere imza atıyoruz. Bu projeler, toplumun yaşam kalitesini artırmaya yönelik olup, hem şirketimizin hem de toplumun ortak yararına güçlü bir etki yaratmayı hedefliyoruz. Toplumsal sorumluluklarımızı yerine getirme bilinciyle, her adımımızı dikkatle atıyor ve bu yolda sürdürülebilir çözümler üretiyoruz.



Ürün Sorumluluğu

Akfen GYO olarak, kiralama gelirleri elde ettiğimiz mülklerde müşteri memnuniyetini ön planda tutarak, kullanıcı deneyimini iyileştirmek ve doğa ile uyumlu alanlar yaratmayı en önemli sorumluluklarımız arasında görüyoruz.

Mülklerimizde çevresel etkileri azaltmaya yönelik çevre dostu malzemelerin kullanımı konusunda dikkatli bir yaklaşım sergiliyoruz, enerji verimliliğini artıracak uygulamalardan atık su geri kazanımı gibi yenilikçi teknolojik çözümlere kadar çeşitli alanlarda yatırımlar yapıyoruz. Ayrıca, engelli dostu uygulamalarla mülklerimizin erişilebilirliğini artırarak, herkesin rahatça kullanabileceği alanlar yaratmayı hedefliyoruz.

Çevre dostu ürünler konusunda, ısıtma ve soğutma sistemlerinde kullanılan ısı pompaları enerji tasarrufu sağlamaktadır. Ayrıca, sistemde kullanılan soğutucu akışkan R32, çevre dostu bir madde olup, ozon tabakasına zarar vermeyen ve düşük sera gazı etkisine sahip bir alternatiftir. Bu sayede, enerji verimliliğini artırırken çevresel etkilerin de minimuma indirilmesine katkı sağlıyoruz.

Bununla beraber, tedarikinde çevresel kriterler ön planda tutulmuştur. Proje

genelinde, PVC, linolyum, geri dönüştürülmüş elyaftan üretilen akustik keçe kaplama gibi düşük emisyon ve düşük VOC değerlerine sahip ürünler kullandık. Ayrıca, saçak kaplama ve cephe kaplamalarında kullanılan thermowood ahşap ürünler, sürdürülebilir orman politikalarına sahip Novawood firması tarafından temin ettik. Bu firma, FSC sertifikasına da sahip olup, çevre dostu ve sürdürülebilir üretim süreçlerine önem veriyoruz.

Bodrum Loft'ta sunduğumuz hizmetler çerçevesinde, müşterilerimize sağlığa zarar vermeyen organik ürünler temin ediyoruz. Bu ürünleri, bölgedeki yerel çiftçilerden tedarik ederek, Bodrum Loft'taki restoranımızda misafirlerimize sunuyoruz. Ayrıca, bu ürünlerin besin değerleri ve kalorilerini göz önünde bulundurarak, uygun porsiyonlarla sunarak obezite riskini azaltmaya özen gösteriyoruz.

Bodrum Loft'taki peyzaj düzenlemeleri, bisiklet yolları ve doğa ile iç içe yaşam alanları, misafirlerimize sağlıklı ve aktif bir yaşam tarzı sunmaktadır. Bunun yanı sıra, Akfen GYO olarak, tüm gelirlerimizin kiralama gelirlerinden oluştuğunu da belirtmek isteriz.

Bodrum Loft'taki restoranlarda, bölgedeki yerel çiftçilerden tedarik ettiğimiz organik ürünleri sunuyoruz



Sektöre Katkı

Bulduğumuz sektör ve ürettiğimiz değer ile devletin turizmi geliştirme politikalarında önemli bir paydaş olarak yer alıyor, devletin hazine ve vakıf arazilerini kiralayarak uzun vadede hem yerli hem de yabancı turistlerin konaklayacağı otel inşası ile nitelikli yaşam alanları oluşturuyoruz.

2024 yılında gerek Bodrum Loft gerekse de kiracımız olan Tamaris'in (Accor) tarafından işlettiği oteller ile devletin hizmet ihracatını artıran turizm gelirin önemli katkı sağlıyoruz. 2024 yılında devletin turizm ihracatı gelirin yaklaşık 730 milyon TL katkı sağladık.

Gayrimenkul sektörünün gelişimine olan inancımız doğrultusunda GYODER'e üyeyiz. Şirketimiz, yenilikçi ve sürdürülebilir projeler geliştirerek toplumun ihtiyaçlarına cevap vermeyi hedeflemektedir. Genel Müdürümüz Ece Demirpençe'nin de aktif olarak yer

aldığı GYODER projeleriyle sektördeki gelişmeleri yakından takip ediyor ve bu sayede projelerimize yansıtıyoruz.

Sürdürülebilirlik ve toplumsal etki gibi faktörleri de göz önünde bulunduran projelerimizden elde ettiğimiz getirilerin yanısıra çevremize de olumlu katkılar sağlıyoruz.

Söğütluçeşme projemiz, sadece bir inşaat projesi değil, aynı zamanda bölgenin sosyal ve ekonomik dokusunu güçlendiren bir yatırım olacağını öngörmekteyiz. Proje kapsamında sağlayacağımız istihdam fırsatları ile gençlerimizin geleceğine katkı sunarken, ülke ekonomisine de önemli bir destek olacağız.

Ayrıca, yerel tedarikçilerle iş birliği yaparak yerel ekonomiyi canlandırmayı ve sürdürülebilir bir gelecek için adım atmayı amaçlıyoruz.

Turizm ihracat gelirlerine katkı

730 milyon TL



Spora Destek

Fenerbahçe Koleji Erkek Basketbol Takımı Sponsorluğu

Fiziksel sağlığa faydalı olduğu kadar zihinlerin dinç tutulmasında da sporun yeri yadsınamaz bir konumdur. Biz de Akfen GYO olarak, Türkiye'de basketbolun gelişmesi adına alt yapı takımlarını destekliyoruz. 2023 yılında spora verdiğimiz desteğin bir göstergesi olarak Türkiye Basketbol Ligi'nde oynayan Fenerbahçe Koleji Erkek Basketbol Takımının 2023-2024 yılı için sponsoru olduk.

Terminal Kadıköy, Fenerbahçe Beko Erkek Basketbol Takımı'nın Resmi Forma Sponsoru

Akfen Holding ve Akfen GYO'nun birlikte hayata geçirdiği Terminal Kadıköy, İstanbul Söğütözü'nde açıldı. Avrupa'nın en büyük açık hava yeme-içme ve eğlence alanını sunan bu proje, Fenerbahçe Beko Erkek Basketbol Takımı'nın resmi forma sponsoru oldu. Sponsorluk anlaşması, 2024-2025 yılı boyunca Türkiye Basketbol Süper Ligi müsabakalarını kapsayacak.

Terminal Kadıköy, gastronomi alanları, performans sanatları merkezi ve kültürel etkinliklerle İstanbul'un yeni yaşam ve eğlence merkezi haline geldi. Akfen Holding ve Akfen GYO, bu projeye İstanbul'a değer katarken, sürdürülebilir büyüme hedeflerine katkı sağlıyor.

Akfen Gönüllüleri, İstanbul Maratonu'nda Adımlarını TİKAV İçin Attı

Türkiye Cumhuriyeti'nin 101'nci kuruluş yılı onuruna, Akfen Holding ve bağlı şirketleri ile işbirliklerinde görev yapan 101 Akfen Gönüllüsü, 46. İstanbul Maratonu'na katılarak Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı'nın (TİKAV) "Eğitimde Eşitlik Projesi" için bir araya gelip koştu.

Akfen GYO, sosyal sorumluluk bilinciyle hareket ederek, Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerindeki üniversite öğrencilerine destek olmak amacıyla bir bağış kampanyası düzenledi. Çalışanlarımızın büyük bir çoğunluğu, Genel Müdürümüz de dahil olmak üzere bu anlamlı organizasyona aktif olarak katıldı.

Akfen Gönüllüleri, İstanbul Maratonu sonrasında Karaköy Novotel'de düzenlenen yardım toplama etkinliğinde, çeşitli projeleriyle, İyilik Peşinde Koş Platformu'nda TİKAV'ın Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde yaşayıp Fırat Üniversitesi'nde eğitim gören üniversite öğrencileri için 25 yıldan bu yana sürdürdüğü Bireysel Gelişim Programı için bağış topladılar.





Düzce Hikmet Akın Ortaokulu Öğrencilerine Sıfır Atık ve Sürdürülebilirlik Eğitimi Verildi

Akfen Grubu, sürdürülebilirlik alanındaki çalışmalarını sosyal sorumluluk projeleriyle birleştirerek, çevre bilincini artırmayı sürdürüyor. Bu kapsamda, Akfen Gayrimenkul Ortaklığı (Akfen GYO) ve Akfen Çevre ve Su şirketi, Düzce Hikmet Akın Ortaokulu öğrencilerine "Sıfır Atık ve Çevre Bilinçlendirme Eğitimi" düzenledi.

Eğitimde, öğrencilere sıfır atık, sürdürülebilirlik, iklim krizi ve atık yönetimi gibi önemli konularda farkındalık kazandırılması amaçlandı. Akfen Çevre ve Su Genel Müdürü ve Akfen Grup Sürdürülebilirlik Lideri Emre Sezgin, Akfen GYO Yatırımcı İlişkileri Direktörü Emre Yılmaz ve Akfen Çevre ve Su Çevre Mühendisi Mustafa Güryıldız'ın katılımıyla gerçekleştirilen eğitimde, öğrenciler günlük yaşamlarında karşılaştıkları

atıkların anlamını ve çevre bilincini artırma sorumluluklarını öğrendiler.

Bu eğitim, Akfen Grubu'nun sürdürülebilirlik stratejisi doğrultusunda hayata geçirilen projelerle genç nesillerin çevre bilinci kazanmasına katkı sağlamayı hedefliyor. Akfen GYO, 1 Ekim 2023 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul (BİST) Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil oldu. Bu başarı, Akfen GYO'nun sürdürülebilir iş uygulamaları ve çevre dostu projelerle gelecek nesillere daha yaşanabilir bir dünya bırakma amacını desteklediğini gösteriyor.

Akfen Grubu, bu tür sosyal sorumluluk projeleri ile sürdürülebilirlik konusundaki bilinci daha geniş kitlelere ulaştırmayı ve çevreye daha duyarlı bir toplum yaratmayı sürdürecektir.

Ekler

Performans Göstergeleri

Uyumlulukta Sürdürülebilirlik

Atık Yönetimi

Bodrum Loft Atık Miktarı

(ton)	2022	2023	2024
Toplam Atık Miktarı ^(*)	1,5	2,22	2,636
Toplam Tehlikesiz Atık Miktarı	0,55	0,50	1,200
Toplam Tehlikeli Atık Miktarı	0,95	1,72	1,436
Toplam Geri Dönüştürülmüş ve Yeniden Kullanılmış Atık	0,55	1,42	1,200
Atık Geri Dönüşüm Oranı	%37	%22.52	%45
Atık Geri Dönüşüm Oranı	%23	%37	%22.52

* Bu atıklar lisanslı firmalara verilen kayıtlı atık miktarıdır, belediyeye verilen atıklar dâhil değildir.

Bodrum Yalıkavak ve Bodrum Kıyı Kışlacık proje aşaması olduğundan inşaatdan çıkan her türlü atık belediye tarafından uzaklaştırılmaktadır.

Su Yönetimi

Bodrum Loft Su Tüketimi

(m ³)	2022	2023	2024
Yeraltı suyu	61.871	59.400	45,562
Geri kazanılan/tekrar kullanılan su miktarı*11.250		14.400	11,949

*Oluşan atıksu miktarı geri kazanılarak yeniden kullanılmaktadır.

Bodrum Loft Su Yoğunluğu

(m ³)	2022	2023	2024
Misafir başına günlük su tüketimi	0,5	0,4	0,33

Oluşan atık su miktarı geri kazanılarak yeniden kullanılmaktadır. Atık su arıtma tesisinde; atık su arıtma kapasitesi 160 m³/gün, eşdeğer nüfus 800 kişi/gün, BOİ5 yükü 52 kg/gün değerlerindedir.

Enerji Yönetimi

Enerji Tüketimi

Bodrum Loft	2022	2023	2024
Toplam Enerji Tüketimi (GJ)	9.551	9.454	10.055
Akfen GYO Dolaylı Enerji Tüketimi	0,035	-	-

Bodrum Yalıkavak	2023	2024
Elektrik (GJ)	83,329	713,9
Mazot (m³)	130	165

Faaliyette Sürdürülebilirlik

Emisyon Yönetimi

Emisyon Miktarı (tCO₂ eq)

Konsolide	2022	2023	2024
Kategori 1	20,83	23,28	21,38
Kategori 2	2,49	3,07	1,28
Kategori 3	5,12	6,77	5,68
Kategori 4	9,85	1.112,48	14.911,66
Kategori 5	13.623,31	16.678,07	0
Kategori 6	0	0,63	0,19
TOPLAM	13661,6	17824,3	14940,2

Emisyon Miktarı (tCO₂ eq)

Konsolide	2022	2023	2024
Kapsam 1	20,83	18,55	21,38
Kapsam 2	2,49	3,07	1,28
Kapsam 3	16.638,28	17.791,18	14917,53
TOPLAM	16.661,60	17.813	14.940,2

Konsolide Detaylı Emisyon Miktarları

(tCO ₂ eq)	2023	2024
Kategori 1.1 Sabit Yanma	0,34	3,14
Kategori 1.1 WTT Sabit Yanma	0,06	0,47
Kategori 1.2 Mobil Yanma	18,18	18,22
Kategori 1.2 WTT Hareketli Yanma	4,67	2,73
Kategori 1.4 Kaçak Gaz	0,02	0,017
Kategori 2.1 Elektrik	3,07	1,28
Kategori 2.2 Isı / Buhar	1,17	1,17
Kategori 3.1 Girdi Taşıma	0,01	0,01
Kategori 3.3 İşe Gidiş Geliş	1,32	2,1
Kategori 3.3 WTT İşe Gidiş Geliş	0,32	0,048
Kategori 3.5 WTT İş Seyahati	0,85	0,12
Kategori 3.5 İş Seyehati Ulaşımı	4,06	3,09
Kategori 3.6 İş Seyehati Konaklama	0,22	0,48
Kategori 3.13 Downstream/Upstream Kiralanan varlıklar	16.678,07	11.620,01
Kategori 4.1 Sarf Malzeme Satınalma	2,69	0,69
Kategori 4.3 Atık	0,01	0,03
Kategori 4.5 Hizmet Satınalma	1109,78	3291,61
Kategori 5.1 Ürün Kullanımı	0	-
Kategori 6.1 Elektrik	0,32	0,19
Kategori 6.1 Elektrik İletim/Dağıtım Kaybı	0,31	0,18

Faaliyette Sürdürülebilirlik

Çalışan Profili

Çalışan Sayısı

Akfen GYO Genel Müdürlük	2022		2023		2024	
	Kadın	Erkek	Kadın	Erkek	Kadın	Erkek
Toplam Çalışan	3	6	2	7	4	6
İşe Alınan Çalışan	-	-	-	-	-	-
Çalışan Devir Oranı	%33	%0	%0	%0	%0	%0
Performans Değerlendirmesine Katılan Çalışan Oranı	%66	%50	%50	%57	%75	66%
İşe alınan çalışan	-	-	-	-	1	1

2024 yılı için çalışanların ortalama hizmet süresi 10,5 yıldır. (Murahhas Üye ve Yönetim Kurulu üyeleri hesaplamaya dahil edilmemiştir.)

Bodrum Loft	2022		2023		2024	
	Kadın	Erkek	Kadın	Erkek	Kadın	Erkek
Merkez	8	25	8	30	7	31
Sözleşmeli Çalışan	-	-	-	-	-	-
Çalışan Devir Oranı*	154%		210%		237%	
Performans Değerlendirmesine Katılan Çalışanların Yüzdesi	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Bodrum Yalıkavak	2022		2023		2024	
	Kadın	Erkek	Kadın	Erkek	Kadın	Erkek
Merkez	0	3	3	9	5	23
Sözleşmeli Çalışan	-	-	-	-	-	-
Çalışan Devir Oranı*	-	-	- 83,33%		57%	174,00%
Performans Değerlendirmesine Katılan Çalışanların Yüzdesi	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Fıratcan İnşaat	2022		2023		2024	
	Kadın	Erkek	Kadın	Erkek	Kadın	Erkek
Merkez	2	18	6	22	11	17
Sözleşmeli Çalışan	-	-	-	-	-	-
Çalışan Devir Oranı	0%	9,09%	0%	65,00%	0%	52,00%
Performans Değerlendirmesine Katılan Çalışanların Yüzdesi	50%	27,77%	66,66%	61,00%	54,00%	58,00%

Çalışan Gelişimi

Verilen Eğitimler

Akfen GYO Genel Müdürlük	2022	2023	2024
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	73	75	124
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	6,08	8,3	12,5
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	4.615	11.537	3.846
Bodrum Loft Eğitimleri	2022	2023	2024
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	33	114	1.699
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	1	3	19,52
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	1.320	13.680	14.615
Bodrum Yalıkavak Eğitimleri	2022	2023	2024
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	27	108	958
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	9	9	34,2
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	1.080	12.960	2.912
Fıratcan İnşaat Eğitimleri	2022	2023 ^(*)	2024
Tüm çalışanlara verilen toplam eğitim saati	156	148	1.358
Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	7,80	5,28	48,51
Eğitimlerin toplam maliyeti (TL)	6,240	17.760	10.769

*Akfen GYO 18.07.2023 tarihi itibari ile Fıratcan İnşaat Ticaret ve Turizm A.Ş.'nin %100 hissesine sahip olmuştur.

İş Sağlığı ve Güvenliği

Bodrum Loft (*)	2022	2023	2024
Toplam Yaralanma Sayısı (adet)	3	4	23
Toplam Yaralanma Oranı	%18	%20	%13
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı (gün)	30	45	169
Yüklenicilerin Kayıp İş Günleri (gün)	1	0	0
Toplam Kayıp İş Günü	31	45	169
Çalışan Sayısı	33	38	38

*Ölümlle sonuçlanan kaza ve meslek hastalığı bulunmamaktadır.

Bodrum Yalıkavak	2022	2023	2024
Çalışanların Yaralanma Sayısı (adet)	3	2	4
Toplam Çalışan Yaralanma Oranı	%18	%2,99	%14
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı	0	5	0
Toplam Kayıp İş Günü Sayısı	31	5	5
Çalışan Sayısı	3	12	28

Fıratcan İnşaat	2022	2023(*)	2024
Yaralanan çalışan sayısı	3	4	0
Toplam Yaralanma Oranı	%18	%2	0
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı	30	19	0
Müteahhitlerin Kayıp Gün Sayısı	1	4	0
Toplam Kayıp Gün Sayısı	31	23	0
Çalışan Sayısı	33	38	28

GYO	2022	2023	2024
Çalışanların Yaralanma Sayısı (adet)	3	0	0
Toplam Çalışan Yaralanma Oranı	18%	0%	0%
Çalışanların Kayıp İş Günü Sayısı (gün)	30	0	0
Yüklenicilerin Kayıp İş Günleri (gün)	1	0	0
Toplam Kayıp İş Günü Sayısı	31	0	0
Çalışan Sayısı	9	9	10

Sürdürülebilir Uyum Raporu

İlke Türü	Mevcut Durum Analizi	Uyum Durumu	Açıklama	Referans
A. Genel İlkeler				
A1. Strateji, Politika ve Hedefler	A1.1. Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	Evet	Akfen GYO Yönetim Kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konularına ait olan riskler ve fırsatlar belirlenmiştir.	Sürdürülebilirlik ve İklim Değişikliği Risklerinin Belirlenmesi (Sf. 103-104-105) Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf.108)
	A1.1. Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO olarak, kurumsal sürdürülebilirlik çalışmalarımızı dört ana başlık altında belirlediğimiz politikalar doğrultusunda yürütmekteyiz. Tüm politikalarımız, Yönetim Kurulu seviyesinde onaylanmış olup, şeffaflık ilkemiz doğrultusunda şirketimizin web sitesi üzerinden kamuya açık olarak paylaşılmaktadır.	Sürdürülebilirlik Politikalarımız (Sf. 106)
	A1.2. ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır	Evet	Sürdürülebilirlik hedefleri ve bu hedeflere yönelik ilerlemeler sürdürülebilirlik raporunda paylaşılmış olup, şeffaflık ilkesi gereği şirketimizin web sitesi üzerinden de kamuya açıklanmaktadır.	Yönetimde Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 110), Çevreye Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 111), Sosyal Faaliyetlerde Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 112)
A2. Uygulama/ İzleme	A2.1. ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO olarak, çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) politikalarının yürütülmesini Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi öncülüğünde ve Yönetim Kurulu'na bağlı olarak yönetmekteyiz. ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu birimler, komiteler ve üst düzey yöneticiler, özellikle Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından koordine edilmekte olup, Akfen GYO'nun web sitesi ve sürdürülebilirlik raporları aracılığıyla kamuya açıklanmaktadır.	Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf. 106)
	A2.1. Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	Evet	Akfen GYO olarak, Sürdürülebilirlik Yönetim Komitesi, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) konularını belirlenen sürdürülebilirlik öncelikleri doğrultusunda yönetmekte olup, her ay düzenli olarak değerlendirme toplantıları yapmaktadır. Bu toplantıların çıktıları Yönetim Kurulu ve Kurumsal Yönetim Komitesi'ne raporlanmaktadır.	Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf. 106)

İlke Türü	Mevcut Durum Analizi	Uyum Durumu	Açıklama	Referans
A. Genel İlkeler				
A2. Uygulama / İzleme	A2.2. ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO olarak, ÇSY hedeflerimiz doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve hayata geçirilmiştir. Bu planlar sürdürülebilirlik raporları ve şirket web sitesi aracılığıyla kamuya açıklanmaktadır.	Yönetimde Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 110), Çevreye Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 111), Sosyal Faaliyetlerde Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 112)
	A2.3. ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen Holding tarafından belirlenen ve Akfen GYO'nun mevcut kısa ve uzun vadeli hedefleri, Sürdürülebilirlik Hedefleri başlığı altında paylaşılmakta olup, ilgili Kilit Performans Göstergeleri (KPG) yıllar bazında takip edilerek sürdürülebilirlik raporu ve şirket web sitesi aracılığıyla kamuya açıklanmaktadır.	Yönetimde Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 110), Çevreye Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 111), Sosyal Faaliyetlerde Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 112)
	A2.4. İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	Evet	İş süreçlerimize ve hizmetlerimize yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler belirlenmiş olup, bu faaliyetler Sürdürülebilirlik Raporu ve şirket web sitesi aracılığıyla kamuya açıklanmaktadır.	Yönetimde Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 110), Çevreye Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 111), Sosyal Faaliyetlerde Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 112)
A3. Raporlama	A3.1. Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	Evet	Şirketimizin sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerine ilişkin sürdürülebilirlik performansı, hedefler ve eylemler, Akfen Holding Sürdürülebilirlik ve Kurumsal Sosyal Sorumluluk Raporu ile Akfen GYO Faaliyet Raporlarında doğru, anlaşılabilir ve yeterli şekilde açıklanmaktadır. Ayrıca, Kamuoyu Aydınlatma Platformu (KAP) bilgilendirmeleri, özel durum açıklamaları ve genel kurul bilgileri, internet sitemizin "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde düzenli olarak paydaşlarımıza sunulmaktadır.	Rapor Hakkında (Sf. 96)
	A3.2. Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.	Evet		Sürdürülebilirlik Yaklaşımı (Sf.107)
	A3.3. ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.	Evet		Etik ve Şeffaf İş Anlayışı (Sf. 113)

İlke Türü	Mevcut Durum Analizi	Uyum Durumu	Açıklama	Referans
A4. Doğrulama	A4.1. Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.	Kısmen	Karbon emisyon değeri doğrulanmıştır.	Ekler: Performans Göstergeleri (Sf. 136-141)

B. Çevresel İlkeler

	B1. Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.	Evet	Akfen GYO olarak, çevre yönetimi politikalarımız ve uygulamalarımız uluslararası standartlara uygun şekilde yürütülmekte olup, operasyonel süreçlerimizin tüm aşamalarında çevresel etkiler değerlendirilmekte ve gerekli tedbirler alınmaktadır. Çevresel yönetim sistemlerimiz ve eylem planlarımız, sürdürülebilirlik raporlarımızda ve şirketimizin web sitesinde kamuya açıklanmaktadır.	Uyumlulukta Sürdürülebilirlik (Sf. 117)
	B2. Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO olarak, çevresel performansımıza ilişkin bilgiler sürdürülebilirlik raporlarımızda düzenli olarak kamuya açıklanmaktadır. Çevresel raporlarımızın kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi ve koşulları ilgili kısıtlarla birlikte belirtilmekte olup, bu bilgiler sürdürülebilirlik raporlarımızda ve şirket web sitemizde paydaşlarımızla paylaşılmaktadır.	Rapor Hakkında (Sf. 96)
	B4. Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.	Evet	2024 yılında Üst Yönetim ve Yönetici performans kriterlerine sürdürülebilirlik KPI'ları eklenmiş ve bu doğrultuda çevresel hedefler ödüllendirme sistemine dahil edilmiştir. Özellikle Akfen GYO Genel Müdürü'nün performans kriterleri arasına "Sürdürülebilirlik kavramının benimsenmesi ve karbon ayak izinin düşürülmesi" hedefi eklenmiştir. Bu bilgiler, Akfen GYO Sürdürülebilirlik Raporu ve Faaliyet Raporu aracılığıyla kamuya açıklanmıştır.	Sürdürülebilirlik Yönetimi (Sf. 106)
	B5. Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	Kısmen	Sürdürülebilirlik Stratejik Hedefleri kapsamında çevresel öncelikler iş süreçlerine entegre edilmiştir. Enerji, emisyon ve risk yönetimi iş hedefleriyle uyumlu hale getirilmiş olup, ÇSY hedefleri Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile bireysel performansa kadar takip edilmektedir. Akfen GYO Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu, bu entegrasyonu sağlamak için çalışmalarını sürdürmektedir.	Çevreye Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 111)

İlke Türü	Mevcut Durum Analizi	Uyum Durumu	Açıklama	Referans
B. Çevresel İlkeler				
A3. Raporlama	B.7. Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO, tedarikçi ve müşterilerini sürdürülebilirlik sürecine entegre etmek için çeşitli adımlar atmaktadır. 2024 yılında Tedarikçi İnsan Hakları Taahhütnamesi hazırlanarak tedarik sözleşmelerine eklenmiş, kritik tedarikçilere sürdürülebilirlik eğitimleri verilmiştir. Ayrıca, kiracılarının atık, su, enerji verimliliği ve emisyon azaltımı konularındaki çevresel performansı takip edilmektedir. Müşteri memnuniyeti anketleri düzenli olarak gerçekleştirilmekte olup, müşteri geri bildirimleri sürdürülebilirlik stratejilerine entegre edilerek hizmet kalitesini artırmaya yönelik aksiyonlar alınmaktadır. Bu bilgiler sürdürülebilirlik raporlarında ve şirket web sitesinde kamuya açıklanmaktadır.	Değer Zinciri Yönetimi (Sf. 115) Müşteri Memnuniyeti (Sf. 116)
	B8. Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.	Hayır	Akfen GYO, çevresel sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında kamu ve özel sektöre iş birlikleri yapmakta ve çevre bilincini artırmaya yönelik projeler yürütmektedir. Bu iş birlikleri ve çevresel politika katkıları Akfen GYO Sürdürülebilirlik Raporu ve Faaliyet Raporu aracılığıyla kamuya açıklanmaktadır.	Çevreye Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 111), Akfen Hatıra Ormanı Projesi (Sf. 122), Düzce Hikmet Akın Ortaokulu Sıfır Atık ve Sürdürülebilirlik Eğitimi (Sf. 135)
	B9. Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri)) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	Evet	Sürdürülebilirlik raporunun ekler bölümünde "Uyumlulukta Sürdürülebilirlik" başlığı altında açıklanmıştır.	Performans Göstergeleri - Uyumlulukta Sürdürülebilirlik (Sf.136-141)
	B10. Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntılarını kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO, çevresel veri toplama ve hesaplama süreçlerinde ISO 14064-1:2018 standardını kullanmaktadır. Sera gazı emisyon hesaplamaları Türkiye Cumhuriyeti İklim Değişikliği Eylem Planı'na uygun olarak yapılmakta olup, baz yıl olarak 2022 belirlenmiştir. Bu bilgiler, sürdürülebilirlik raporu ve faaliyet raporu aracılığıyla kamuya açıklanmaktadır.	Emisyon Yönetimi (Sf. 119)

İlke Türü	Mevcut Durum Analizi	Uyum Durumu	Açıklama	Referans
B. Çevresel İlkeler				
	B11. Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.	Evet	Sürdürülebilirlik raporunun ekler bölümünde, 'Uyumlulukta Sürdürülebilirlik' başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.	Performans Göstergeleri - Uyumlulukta Sürdürülebilirlik (Sf. 136-141)
	B12. Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.	Evet	Sürdürülebilirlik hedefleri ve hedefe dair ilerlemeler raporda paylaşılmıştır.	Çevreye Uyumlulukta Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 111)
	B13. İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.	Kısmen	Akfen GYO, iklim değişikliği ile mücadele kapsamında stratejiler geliştirmiş ve bu doğrultuda eylemlerini kamuya açıklamaktadır. Şirket bünyesinde, 'Gezegen Politikaları' çerçevesinde ana iklim politikası oluşturulmuştur.	Risk ve Fırsat Yönetimi (Sf. 101), Sürdürülebilirlik ve İklim Değişikliği Risklerinin Belirlenmesi (Sf. 103), Enerji Yönetimi (Sf. 119) Emisyon Yönetimi (Sf. 119)
	B14. Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	Kısmen	Akfen GYO'nun enerji tüketim verileri, Kapsam-1 ve Kapsam-2 çerçevesinde raporlanmaktadır. Doğal gaz, motorin, benzin, LPG, elektrik ve ısıtma-soğutma tüketimine ilişkin ayrıntılı bilgiler, sürdürülebilirlik raporunda şeffaf bir şekilde kamuya sunulmaktadır.	Uyumlulukta Sürdürülebilirlik (Sf. 117)
	B14. Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.	Kısmen	Akfen GYO yapmış olduğu sözleşmeler gereği kiracıları ile atık, su, enerji verimliliği, emisyonların azaltılması kapsamı dahilinde çevresel performanslarını takip eder. Bu doğrultuda; 2024 yılında Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimi ilişkin performans verilerinin takip edilmesine ilişkin çalışmalar yapılmıştır.	Stratejik Sürdürülebilirlik Hedefleri (Sf. 110-111-112)
	B15. Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO'da çevresel sorunların çözümüne katkı sağlamak amacıyla farklı uygulama örnekleri devam etmektedir	Akfen Hatıra Ormanı Projesi (Sf. 122), Deniz Varsa, Hayat Var! (Sf. 122)

İlke Türü	Mevcut Durum Analizi	Uyum Durumu	Açıklama	Referans
B. Çevresel İlkeler				
	B16. Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır."	Evet	Sürdürülebilirlik raporunun ekler bölümünde "Uyumlulukta Sürdürülebilirlik" başlığı altında açıklanmıştır.	Performans Göstergeleri - Faaliyetlerde Sürdürülebilirlik - Emisyon Yönetimi (Sf.139-140)
	B17. Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır."	Hayır	Raporlama yılı itibarıyla üretilen elektrik,ısı vb. bulunmamaktadır.	-
	B18. Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.	Kısmen	Akfen GYO yapmış olduğu sözleşmeler gereği kiracıları ile atık, su, enerji verimliliği, emisyonların azaltılması kapsamı dahilinde çevresel performanslarını takip eder. Bu doğrultuda; 2024 yılında Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimi ilişkin performans verilerinin takip edilmesine ilişkin çalışmalar yapılmıştır.	Performans Göstergeleri Enerji Yönetimi (Sf. 137) Emisyon Yönetimi (Sf. 137-138)
	B19. Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.	Kısmen	Akfen GYO yapmış olduğu sözleşmeler gereği kiracıları ile atık, su, enerji verimliliği, emisyonların azaltılması kapsamı dahilinde çevresel performanslarını takip eder. Bu doğrultuda; 2024 yılında Akfen GYO'nun sorumluluğu kapsamında yer alan işletmelerde (kiracılar) enerji, su, emisyon ve atık yönetimi ilişkin performans verilerinin takip edilmesine ilişkin çalışmalar yapılmıştır.	Performans Göstergeleri -Enerji Yönetimi (Sf. 137)
	B20. Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.	Kısmen	Akfen GYO gerçekleştirdiği enerji verimliliği projelerini Sürdürülebilirlik Raporunda açıklamıştır.	Performans Göstergeleri -Enerji Yönetimi (Sf. 137)

İlke Türü	Mevcut Durum Analizi	Uyum Durumu	Açıklama	Referans
B. Çevresel İlkeler				
	B21. Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO, su tüketimi, geri kazanım ve kullanım prosedürlerine ilişkin bilgileri Sürdürülebilirlik Raporunda kamuya açıklamaktadır.	Performans Göstergeleri -Su Yönetimi (Sf. 136)
	B22. Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.	İlgisiz		
	B23. Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.	İlgisiz		
	B24. Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	İlgisiz		
	B25. Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO, CDP Karbon Saydamlık Projesi üzerinden çevresel verilerini kamuya açıklamaktadır.	https://www.akfengyo.com.tr/download/files/6953572348_12-02-2025-akfen-gyo-cdp-notu-basarisi.pdf
C. Sosyal İlkeler				
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	C1.1. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul eder, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlar. Akfen GYO'da çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez. Çalışma ortamının eşitlikçi ve insan odaklı olması sağlanır.	Sürdürülebilirlik Politikalarımız (Sf. 108)

İlke Türü	Mevcut Durum Analizi	Uyum Durumu	Açıklama	Referans
C. Sosyal İlkeler				
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	C1.2. Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	Evet	Akfen GYO, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul eder, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlar. Akfen GYO'da çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez. Çalışma ortamının eşitlikçi ve insan odaklı olması sağlanır.	Sürdürülebilirlik Politikalarımız (Sf. 108)
	C1.3. Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	Evet	İnsan kaynakları politika ve stratejilerimiz doğrultusunda alınan önlemler ve uygulamalar Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunda açıklanmıştır.	Değer Zinciri Yönetimi (Sf. 115)
	C1.4. Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul eder, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlar. Akfen GYO'da çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez. Çalışma ortamının eşitlikçi ve insan odaklı olması sağlanır.	Etik ve Şeffaf İş Anlayışı (Sf. 113)
	C1.5. Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	Evet	Akfen GYO, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul eder, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlar. Akfen GYO'da çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez. Çalışma ortamının eşitlikçi ve insan odaklı olması sağlanır.	Sürdürülebilirlik Politikalarımız (Sf. 108) İnsan Kaynakları Yönetimi (Sf. 124) Yetenek Yönetimi ve Çalışan Gelişimi (Sf. 125) Performans Yönetim Sistemi (Sf. 126)

İlke Türü	Mevcut Durum Analizi	Uyum Durumu	Açıklama	Referans
C. Sosyal İlkeler				
	C1.5. Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumsuzluk çözüm süreçleri belirlenmiştir.	Evet	Akfen GYO, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin sorumluluk ve yükümlülüklerini kabul eder, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlar. Akfen GYO'da çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez. Çalışma ortamının eşitlikçi ve insan odaklı olması sağlanır.	Etik ve Şeffaf İş Anlayışı (Sf. 113)
	C1.5. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır."	Evet	Akfen GYO çalışan memnuniyetine ilişkin gerçekleştirilen Çalışan Memnuniyet Anketi sonuçlarını Sürdürülebilirlik Raporunda açıklamıştır.	Çalışan Bağlılığı (Sf. 128)
	C1.6. İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	Evet	İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası	İş Sağlığı ve Güvenliği (Sf. 129)
	C1.6. İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	Evet	Sürdürülebilirlik raporunun ekler bölümünde "Faaliyette Sürdürülebilirlik" başlığı altında açıklanmıştır	İş Sağlığı ve Güvenliği (Sf. 129)
	C1.7. Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	Evet	Bilgi Güvenliği Politikası	Sürdürülebilirlik Politikalarımız (Sf. 108)
	C1.8. Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	Evet	Küresel İlkeler Sözleşmesi Uyum Politikası Akfen GYO'da Etik İş Anlayışı	Sürdürülebilirlik Politikalarımız (Sf. 108) Etik ve Şeffaf İş Anlayışı (Sf. 113)
	C1.9. Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır."	Kısmen	Toplumsal Yatırımlar	Sosyal Sürdürülebilirlik (Sf. 131) Ürün Sorumluluğu (sf. 132) Spora Destek (Sf.134) Sektöre Katkı (Sf. 133)
	C1.10. Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	Evet	Çalışan Gelişimi	Yetenek Yönetimi ve Çalışan Gelişimi (Sf. 125)

İlke Türü	Mevcut Durum Analizi	Uyum Durumu	Açıklama	Referans
C. Sosyal İlkeler				
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler	C2.1. Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO'da, "Müşteri Memnuniyeti" anlayışı; yatırımcılara ve kiracılara yaşatılan deneyimin sürekli daha iyiye gitmesi ve sunduğumuz değer in sürekli artırılmasıdır. Bu kapsamda yatırımcı memnuniyeti politikası yayınlanmıştır.	Müşteri Memnuniyeti (Sf. 116)
	C2.2. Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	Evet	Kilit Paydaşlar ve paydaşlarla diyalog platformları	Paydaş İletişimi (Sf. 114)
	C2.3. Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO 2024 Sürdürülebilirlik Raporu, GRI Standartları'na uyum sağlamaktadır.	Rapor Hakkında (Sf. 96)
	C2.4. Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.	Evet	Akfen GYO'da politikalar BM.SKA'lar ve UNGC-KİS ile uyumlu hazırlanmıştır.	Genel Müdür Mesajı (Sf. 95)
	C2.5. Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	Evet	Akfen GYO BİST Sürdürülebilirlik Endeksinde yer almaktadır.	Genel Müdür Mesajı (Sf. 95)
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri				
	D1. Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	Evet	Akfen GYO'nun 2021 yılında hem çalışanlar nezdinde hem de ilişki kurduğu paydaşlar dikkate alınarak sürdürülebilirlik konularının önceliklendirmesi Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun liderliğinde gerçekleştirilmiştir. 2024 yılında, 2021 yılında belirlenen öncelikli konularda ilgili çalışmalara devam edilmiştir.	Sürdürülebilirlik Öncelikleri (Sf. 109)
	D2. Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	Kısmen	Akfen GYO çalışanlarına ve tedarikçilerine sürdürülebilirlik eğitimleri vermiştir.	Sosyal Sürdürülebilirlik (Sf. 131)

Rapor Hakkında

Gizlilik ve Feragat Beyanı

Bu rapor SUCSR (SUCSR Sürdürülebilirlik Danışmanlığı Ltd. Şti.) tarafından Akfen GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Raporun ve içeriğinin tüm hakları saklıdır. Rapor, hiçbir şart altında ve hiçbir şekilde, kısmen ve kaynak gösterilmek kaydıyla dahi, çoğaltılamaz, kopyalanamaz ve SUCSR dâhil Akfen GYO A.Ş. dışında herhangi bir kuruluş tarafından kullanılamaz. Raporda yer alan bilgilerin doğruluğu, bütünlüğü veya eksikliği, verilerin ve bilgilerin güncelliği ile ilgili olarak tüm doğrulama, değiştirme ve yenileme tasarrufu SUCSR ve Akfen GYO A.Ş. aittir. Burada yer alan bilgilerin iznisi dahi olsa kullanılması yolu ile alınacak kararlardan dolayı üçüncü şahısların uğrayabileceği zararlardan SUCSR ve Akfen GYO A.Ş. mesul tutulamaz.

Raporlama Danışmanı

SUCSR Kurumsal Sürdürülebilirlik Danışmanlığı

www.sucsr.com

+90 212 256 86 60

info@sucsr.com



1. GENEL BAKIŞ
2. YÖNETİM
3. SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ
4. AKFEN GYO PORTFÖYÜ
5. FİNANSAL GELİŞİM
6. KURUMSAL YÖNETİM
7. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM
8. **FİNANSAL TABLOLAR**

Finansal Tablolar

- Bağımsız Denetçi Raporu
- Konsolide Finansal Durum Tablosu
- Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
- Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
- Konsolide Nakit Akış Tablosu
- Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
- Riskin Erken Saptanması ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu
- Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

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

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

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

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

Görüşün Dayanağı

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

Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi

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

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi	
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 25.948.168.222 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Grup'un toplam varlıklarının %84'ünü oluşturmaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri otel, yurt, ofis, fabrika binası ve arsalarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bağımsız değerleme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 1.389.344.705 TL tutarında değer artışı dönem içinde konsolide finansal tablolara alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle "Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi" kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme çalışmalarını gerçekleştiren bağımsız değerlendirme şirketinin uzmanlarının tarafsızlığının, yeterliliğinin ve yetkinliklerinin değerlendirilmesi, - Değerleme raporlarında tespit edilen gayrimenkul değerlerine ilişkin kullanılan değerlendirme yöntemleri ile gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, varsayımların (iskonto oranı, doluluk oranı) tutarlılığı ve uygunluğunun gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının değerlendirilme uzmanlarımızdan yardım alınmak suretiyle kontrol edilmesi, - Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Grup finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşü dayanak teşkil edecek şekilde, grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla grup denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara 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 konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 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 konsolide finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

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

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek 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			
Nakit ve nakit benzerleri	6	1.708.465.400	3.140.765.388
Ticari alacaklar		361.187.601	347.015.178
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,8	60.364.877	16.480.676
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	300.822.724	330.534.502
Diğer alacaklar		241.675	118.060
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	241.675	118.060
Stoklar	13	2.050.012.043	-
Peşin ödenmiş giderler		108.328.423	293.358.720
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	18	108.328.423	293.358.720
Diğer dönen varlıklar	20	34.800.675	1.441.462
ARA TOPLAM		4.263.035.817	3.782.698.808
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	3	-	3.863.289.261
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		4.263.035.817	7.645.988.069
DURAN VARLIKLAR			
Diğer alacaklar		2.225.310	1.793.675
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	2.225.310	1.793.675
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	25.948.168.222	24.608.513.698
Stoklar	13	-	1.273.161.210
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	19	184.166.088	-
Maddi duran varlıklar	11	1.445.826	1.903.866
Maddi olmayan duran varlıklar	12	344.329	370.118
Peşin ödenmiş giderler	18	66.596.046	65.097.919
Ertelenmiş vergi varlığı	28	39.003.006	37.764.011
Diğer duran varlıklar	20	204.750.730	121.807.592
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		26.446.699.557	26.110.412.089
TOPLAM VARLIKLAR		30.709.735.374	33.756.400.158

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmayacak 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			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		603.071.593	912.868.539
- Banka kredileri	7	528.372.907	785.732.692
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	74.698.686	127.135.847
Ticari borçlar		316.185.326	84.882.640
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,8	270.130.628	59.227.758
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	46.054.698	25.654.882
Diğer borçlar		48.660.971	1.222.770.222
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,9	-	1.144.822.888
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	48.660.971	77.947.334
Ertelenmiş gelirler		450.979.430	6.420.055
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	5,18	125.339.196	-
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	18	325.640.234	6.420.055
Kısa vadeli karşılıklar		5.576.802	2.912.770
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	5.576.802	2.912.770
ARA TOPLAM		1.424.474.122	2.229.854.226
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	3	-	829.409.148
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.424.474.122	3.059.263.374
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmalar		3.013.434.462	6.296.842.396
- Banka kredileri	7	2.876.799.370	6.095.143.911
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	136.635.092	201.698.485
Ertelenmiş gelirler	18	-	57.495.273
Uzun vadeli karşılıklar		2.377.277	2.853.636
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	2.377.277	2.853.636
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	28	2.904.721.467	1.552.724.292
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.920.533.206	7.909.915.597
ÖZKAYNAKLAR		23.364.728.046	22.787.221.187
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		23.185.765.347	22.607.865.747
Ödenmiş sermaye	21	3.900.000.000	3.890.703.214
Sermaye düzeltme farkları	21	7.956.109.878	7.952.827.311
Paylara ilişkin primler	21	1.625.325.236	1.618.359.249
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(1.590.122.441)	(939.422.381)
- Yabancı para çevrim farkları		(1.590.122.441)	(939.422.381)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		16.207	16.207
- Yasal yedekler	21	16.207	16.207
Diğer özkaynak payları	21	(237.372.357)	(237.372.357)
Geçmiş yıllar karları		10.086.790.494	9.273.966.828
Net dönem karı		1.445.018.330	1.048.787.676
Kontrol gücü olmayan paylar		178.962.699	179.355.440
TOPLAM KAYNAKLAR		30.709.735.374	33.756.400.158

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hasılat	24	1.216.284.193	1.580.810.406
Satışların maliyeti (-)	24	(47.874.880)	(54.411.254)
BRÜT KAR		1.168.409.313	1.526.399.152
Genel yönetim giderleri (-)	23	(88.110.649)	(113.531.204)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	1.395.020.160	716.556.095
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(3.049.059)	(17.612.489)
ESAS FAALİYET KARI		2.472.269.765	2.111.811.554
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların (zararlarından)/karlarından paylar	19	(1.686.674)	73.984.622
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	27	13.484.239	84.678.445
Yatırım faaliyetlerinden giderler	27	(29.326.332)	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.454.740.998	2.270.474.621
Finansman gelirleri	26	510.452.609	179.974.657
Finansman giderleri (-)	27	(657.768.777)	(4.731.011.869)
Parasal kazanç	30	318.218.642	3.137.761.842
VERGİ ÖNCESİ KAR		2.625.643.472	857.199.251
Vergi (gideri)/geliri		(1.175.394.653)	198.443.5800
- Dönem vergi gideri	28	(8.333.939)	(6.860.254)
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	28	(1.167.060.714)	205.303.834
DÖNEM KARI		1.450.248.819	1.055.642.831
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		5.230.489	6.855.155
Ana ortaklık payları		1.445.018.330	1.048.787.676
Net dönem karı		1.450.248.819	1.055.642.831
Hisse başına kazanç (Tam TL)	31	0,37	0,72
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	31	0,37	0,72
DÖNEM KARI		1.450.248.819	1.055.642.831
DİĞER KAPSAMLI GİDER KISMI		(656.323.290)	(485.436.316)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(656.323.290)	(485.436.316)
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gider		(656.323.290)	(485.436.316)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		793.925.529	570.206.515
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(392.741)	12.327.259
Ana ortaklık payları		794.318.270	557.879.256

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer öz kaynak payları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	6.803.105.053	1.575.179.554	16.207	-	7.349.657.075	1.924.309.753	18.503.753.681	313.010.648	18.816.764.329
Transferler	-	-	-	-	-	1924.309.753	(1924.309.753)	-	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	-	-	-	1048.787.676	557879.256	12.327.259	570.206.515
Sermaye artırımları (Not 21)	-	-	50.982.115	-	-	-	-	50.982.115	-	50.982.115
Payların gerilim işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (Not 21)	-	-	50.982.115	-	-	-	-	50.982.115	-	50.982.115
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler (Not 21)	-	-	-	-	(237.372.357)	-	-	(237.372.357)	(145.982.467)	(383.354.824)
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler	3.890.703.214	7.952.827.311	1.618.359.249	16.207	(237.372.357)	9.273.966.828	1.048.787.676	22.607.865.747	179.355.440	22.787.221.187
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	3.890.703.214	7.952.827.311	1.618.359.249	16.207	(237.372.357)	9.273.966.828	1.048.787.676	22.607.865.747	179.355.440	22.787.221.187
Transferler	-	-	-	-	-	1048.787.676	(1048.787.676)	-	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	-	-	-	1445.018.330	794.318.270	(392.741)	793.925.529
Sermaye artırımları (Not 21)	9.296.786	3.282.567	6.965.987	-	-	-	-	19.545.340	-	19.545.340
Geçmiş yıllara ait terlenmiş vergi/kısıtları (Not 28)	-	-	-	-	-	(235.964.010)	-	(235.964.010)	-	(235.964.010)
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	7.956.109.878	1.625.325.236	16.207	(237.372.357)	10.086.790.494	1.445.018.330	23.185.765.347	178.962.699	23.364.728.046

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot ref.	Bağ. Den. Geçmiş 1 Oc.-31 Ara.2024	Bağ. Den. Geçmiş 1 Oc.-31 Ara.2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.450.248.819	1.055.642.831
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22,23	807.973	8.156.856
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		-	530.159
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.808.687	3.450.195
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	17	4.808.687	3.450.195
Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler	3,25	24.252.312	-
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler	3,25	-	(77.459.363)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	26,27	(139.880.924)	1.109.093.854
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		292.098.438	2.902.738.358
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(1.389.344.705)	(219.266.599)
- Yatırım amaçlı g.menkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düz.	24	(1.389.344.705)	(714.023.576)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler	26,27	-	494.756.977
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları/(karları) ile ilgili düzeltmeler	19	1.686.674	(73.984.622)
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	28	1.175.394.653	(198.443.580)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	25	(8.410.219)	(7.219.082)
Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler		(552.786.107)	(3.107.526.195)
		858.875.601	1.395.712.812
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(138.699.626)	(210.864.058)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		(625.960)	213.213.064
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	13	(776.850.833)	(297.804.922)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		295.442.582	71.346.878
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(531.982.137)	211.940.888
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış ile ilgili düzeltmeler		(81.519.323)	(93.396.389)
Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen nakit akışları		(375.359.696)	1.290.148.273
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	(442.908)	(1.419.133)
Vergi ödemeleri		(11.719.179)	(7.535.322)
Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları		(387.521.783)	1.281.193.818
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11,12	(324.144)	(1.298.070)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(888.080.856)	(504.063.175)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	3	3.014.469.257	-
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	19	(182.489.953)	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışımlara ilişkin nakit çıkışları	3	-	(538.964.881)
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları	3	-	(33.126.389)
Diğer nakit girişleri	25	8.410.219	7.219.082
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları		1.951.984.523	(1.070.233.433)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Sermaye avanslarından nakit girişleri	21	19.545.340	3.164.749.715
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	2.179.165.685	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(4.019.199.361)	(455.029.237)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(101.339.764)	(60.606.568)
Türev araçlardan nakit girişleri (*)		-	358.774.764
Alınan faiz		124.723.728	32.805.040
Ödenen faiz	7	(453.429.347)	(480.725.274)
Diğer nakit girişleri		-	45.697.695
İşletmenin kendi paylarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri	23	-	262.087.665
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	23	-	(211.105.550)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları		(2.250.533.719)	2.656.648.250
Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		(686.070.979)	2.867.608.635
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		219.038.624	105.198.696
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		(467.032.355)	2.972.807.331
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	3.141.074.165	277.258.172
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(965.495.207)	(108.991.338)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	1.708.546.603	3.141.074.165

(*) Grup'un ilgili dönemde sahip olduğu faiz oranı takas işlemi kaynaklı türev araçlarının satışından yaptığı tahsillattır.

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur.

18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Şirket'in Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99'dan %91,47'ye çıkmıştır. 16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 33.126.389 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

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 infisalı suretiyle Akfen GYO bünyesinde birleşmesi için 6 Aralık 2024 tarihinde SPK'ya başvurulmuş 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 İşine ilişkin sözleşmenin ("Bulvar Loft Sözleşmesi") Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan Akfen İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na ("Adi Ortaklık") (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası'nın onayına sunulmuş ve İller Bankası tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Adi Ortaklık'ın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır. 6 blok, 822 bağımsız bölüm ve sosyal tesislerden oluşan Bulvar Loft projesine ait tüm satışlar raporlama tarihi itibarıyla tamamlanmış olup Adi Ortaklık 30 Kasım 2023 tarihinde tasfiye edilmiştir.

9 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e ait Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 112 ada, 4 parselde kayıtlı bulunan, turizm yatırımları yapmak, işletmek ve Bodrum'da T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan üst hakkı ile tahsisli arazi üzerinde, turizm işletme belgesine sahip, 92 oda ve 184 Yatak Kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü (Bodrum Loft) yatırımına sahip Masanda Turizm Yatırım A.Ş.'ye ("Masanda Turizm") ait paylarının tamamını, yine 4032 yatak kapasiteli Isparta İli Merkez İlçesi İstiklal 2 Mahallesi 9 Ada 112 Parselde kayıtlı, 3200 yatak kapasiteli Kütahya İli Merkez İlçesi Cıvı Mahallesi 102 Ada 2 Parselde kayıtlı yurt yatırımlarına sahip Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ("Isparta Yurt") paylarının tamamının, Akfen İnşaat'dan satın alınması işlemleri tamamlanmıştır. Şirket'in 1 Haziran 2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve SPK'nın ilgili diğer düzenlemeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca; tek pay sahibi konumunda olduğu Isparta Yurt'un ve Masanda Turizm'in, tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir kül halinde devralınması suretiyle Şirket'in bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleştirilmesine karar verilmiştir. İlgili mevzuat hükümleri uyarınca, Birleşme Sözleşmesi ve Duyuru Metni hazırlanıp, Duyuru Metni'nin onaylanması amacıyla 3 Haziran 2021 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmış ve başvuru SPK tarafından 24 Haziran 2021 tarihinde onaylanmıştır. Birleşme işlemi 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilerek süreç tamamlanmış ve Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. tüm aktif ve pasifleri ile birlikte Akfen GYO tarafından devir alınmıştır.

Şirket, 30 Haziran 2021 tarihinde Fıratcan İnş. Turz. Tic. A.Ş. ("Fıratcan Turizm")'nin %51 hissesini satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Fıratcan Turizm ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralınması 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.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 44 (31 Aralık 2023: 43)'tür.

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar****a. Finansal tabloların hazırlanış şekli**

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

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

b. Ölçüm esasları

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

1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla enflasyon düzeltmesi yapılmamış "Geçmiş Yıl Karları" tutarı 2.464.970.287 TL olup, TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sonrası 3.089.426.730 TL olup, bu tutarın 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2023 tarihli "Geçmiş Yıl Karları" tutarı 9.273.966.825 TL'dir.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b. Ölçüm esasları (Devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

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 itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanır.

Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme 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.

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.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)****b. Ölçüm esasları (Devamı)****Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)**

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar 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 yansıtmak üzere yeniden düzenlenmelidir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmalıdır.

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide 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 konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

d. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Şirket	Fonksiyonel para birimi
Akfen GYO	TL
Akfen Karaköy	TL
Adi Ortaklık	TL
Fıratcan Turizm	TL
Gökliman	TL
Akfen Bafra	TL
Akfen Kuzey	TL
Akfen GT (*)	TL
Akfen Güney (**)	TL
Samstryokom, Yaroslavlinvest, KaliningradInvest	Ruble
Volgastroykom	Ruble
Severnyi	Ruble
EO at Fountains (***)	ABD Doları

(*) 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.

(**) 29 Kasım 2024 tarihinde Akfen Karaköy ile birleşmiştir.

(***) 2 Ağustos 2024 tarihinde şirketin %43'ü satın alınmıştır.

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Bağlı ortaklıklar

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

Bağlı ortaklığın finansal tabloları ana şirketin finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır. Bağlı ortaklıklara ait finansal tablolar, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmektedir.

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

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen Karaköy	100,00	100,00
Severnyi	100,00	100,00
Gökliman	100,00	100,00
Fıratcan Turizm	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.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)****Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler**

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

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

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

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

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

İş Ortaklıkları

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

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

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütözü tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 29 Mart 2021 tarihinde satın almıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmış ve satın alım sonrası Fıratcan Turizm Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir. 2023 yılındaki satın alım tarihine kadar Fıratcan Turizm özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiş olup hisselerin tamamının satın alınması ile birlikte 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Fıratcan Turizm tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)****İş Ortaklıkları (Devamı)**

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

e. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

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

f. İşletmenin sürekliliği

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Not 18 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır.

Türev Araçlar

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri (Devamı)**

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

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

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

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla 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 Grup'un konsolide 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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler****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 Grup'un konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

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

Kira gelirleri

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

Gayrimenkul stok (bağımsız bölüm) satışı

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

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.2. Nakit akış tablosu / Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kira yükümlülükleri

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

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

(a) Sabit ödemeler,

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kira yükümlülükleri (Devamı)

(c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar

(d) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve

(e) Kiralama süresinin Grup'un kiralamaı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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

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

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve

(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

Arsalar

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

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Sonraki maliyetler

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

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

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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.5. Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.4.6. Stoklar

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

2.4.7. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.7 Finansal varlıklar (Devamı)**

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.8. Finansal Yükümlülükler

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

2.4.9. Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.10.Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 29).

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 29).

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.7 Finansal varlıklar (Devamı)****2.4.12.Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar**

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

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

2.4.13. Kiralama işlemleri

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

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

Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.13. Kiralama işlemleri (Devamı)****Kiracı olarak (Devamı)**

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

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

Kısa süreli kiralamarlar ve düşük değerli kiralamarlar

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.14 İlişkili taraflar**

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

2.4.15. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.17. Vergilendirme**

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

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu sebeple Akfen GYO'ya ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2023: Kurumlar vergisinden muaftır).

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Vergi mevzuatı sebebiyle

Akfen GYO'ya ait 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 sonucunda 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 238.352.616 TL tutarında ertelenmiş vergi yükümlülüğü Grup'un konsolide finansal durum tablolarında geçmiş yıl karları altında muhasebeleşmiştir.

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

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

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

12 Temmuz 2024 tarihli "Rusya Federasyonu Vergi Kanunu'nun Birinci ve İkinci Kısımlarında Değişiklikler, Rusya Federasyonu'nun Bazı Yasama Eylemleri ve Rusya Federasyonu'nun Yasama Eylemlerinin Bazı Hükümlerinin Geçersiz Olarak Tanınması Hakkında" 176-FZ sayılı Federal Yasa gereği, 1 Ocak 2025'ten itibaren Rusya'da kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e çıkartılmış olup Rusya'da yer alan şirketlerin ertelenmiş vergi hesaplamaları 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %25 üzerinden yapılmıştır (31 Aralık 2023:%20)

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.17. Vergilendirme (devamı)

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

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

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

2.4.18. Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar ve yükümlülükler

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

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

2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin hakları

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.20. Netleştirme

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 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.

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

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI / SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI

a) Bağlı ortaklık hisse alımları

Akfen Karaköy

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

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Akfen Karaköy

Toplam satın alma bedeli (A)	350.228.435
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.713.101.889
Satın alınan hisse oranı	%7,26
Satın alınan hisse değeri (B)	124.371.199
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	225.857.236

2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 33.126.389 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Söz konusu hisse alımı sonrası 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur.

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Akfen Karaköy

Toplam satın alma bedeli (A)	33.126.389
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.701.674.634
Satın alınan hisse oranı	%1,27
Satın alınan hisse değeri (B)	21.611.268
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	11.515.121

-

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI / SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI (Devamı)**a) Bağlı ortaklık hisse alımları (Devamı)****Fıratcan Turizm**

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

Yukarıda açıklanan hisse alım işleminin detayları aşağıdaki gibidir:

Fıratcan Turizm

Toplam satın alma bedeli	547.473.395
İskonto edilmiş toplam satın alma bedeli (A)	542.691.737
Satın alma tarihinde Fıratcan Turizm değeri	1.265.614.490
Satın alınan hisse oranı	49%
Satın alınan hisse değeri (B)	620.151.100
Pazarlıklı satın alım kazancı (B-A)	77.459.363

Satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in değeri ile satın alım maliyeti arasındaki fark olan 77.459.363 TL, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler kaleminde pazarlıklı satın alım kazancı olarak muhasebeleştirilmiştir.

Satın alımlardan kaynaklanan nakit çıkışının detayı aşağıdaki gibidir:

Fıratcan Turizm

Toplam satın alma bedeli – ödenen nakit	542.691.737
Nakit ve nakit benzerleri – iktisap edilen	(3.726.856)
Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)	538.964.881

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI / SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI (Devamı)**a) Bağlı ortaklık hisse alımları (Devamı)**

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

Varlıklar	30 Haziran 2023
Dönen varlıklar	182.377.742
Nakit ve nakit benzerleri	3.726.855
Kısa vadeli finansal yatırımlar	45.698.197
Diğer alacaklar	33.276
Peşin ödenmiş giderler	132.919.176
Diğer dönen varlıklar	238
Duran varlıklar	2.993.785.077
Diğer alacaklar	230.573.372
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.675.439.267
- Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.409.637.811
- Finansal kiralamalardan doğan varlıklar	238.345.948
- Arsa kiralari	27.455.508
Diğer duran varlıklar	87.772.438
Toplam varlıklar	3.176.162.819
Kaynaklar	
Kısa vadeli yükümlülükler	191.501.133
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	177.738.609
- Banka kredileri	88.492.720
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	86.441.892
- Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar	2.803.997
Ticari borçlar	8.346.042
Diğer borçlar	3.506.844
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	841.034
Kısa vadeli karşılıklar	1.068.604
Uzun vadeli yükümlülükler	1.719.047.188
Uzun vadeli borçlanmalar	1.400.247.649
- Banka kredileri	1.210.760.869
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	152.869.208
- Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar	36.617.572
Uzun vadeli karşılıklar	1.045.021
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	317.754.518
Toplam yükümlülükler	1.910.548.321
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.265.614.490
Toplam kaynaklar	3.176.162.811

b) Satış amacıyla elde tutulan varlık satışları

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 getirilmiş olup Akfen GT, 73.000.000 USD+değişken bedel ile 17 Ocak 2024 tarihinde alıcıya devredilmiştir.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI /

SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI (Devamı)

b) Satış amacıyla elde tutulan varlık satışları (Devamı)

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

	Akfen GT
Varlıklar	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	16.326.334
Nakit ve nakit benzerleri	503
Ticari alacaklar	-
Stoklar	79.883
Peşin ödenmiş giderler	2.423.145
Diğer dönen varlıklar	13.822.803
Duran varlıklar	3.846.962.927
Diğer Alacaklar	212.091
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	212.091
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.842.308.074
Peşin ödenmiş giderler	69.686
Diğer duran varlıklar	4.373.076
Toplam varlıklar	3.863.289.261
Kaynaklar	
Kısa vadeli yükümlülükler	361.442
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (Not 7)	361.442
Diğer borçlar	-
Uzun vadeli yükümlülükler	829.047.706
Uzun vadeli borçlanmalar	1.690.395
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	827.357.311
Toplam yükümlülükler	829.409.148
Özkaynaklar	3.033.880.113
Toplam kaynaklar	3.863.289.261

17 Ocak 2024 tarihinde gerçekleşen satış dolayısıyla Akfen GT şirketine ait satış amacıyla elde tutulan varlık ve yükümlülükler 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarında yer almamakla birlikte söz konusu satışa ilişkin işlem detayları aşağıdaki gibidir:

Akfen GT	Satış tarihi itibarıyla
Toplam satış bedeli (A)	3.014.469.257
Satış tarihindeki Akfen GT değeri	3.038.721.569
Satılan hisse oranı	%100
Satılan hisse değeri (B)	3.038.721.569
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (A-B) (Not 25)	(24.252.312)

Satış tarihi itibarıyla Akfen GT'nin değeri ile satış fiyatı arasındaki fark olan 24.252.312 TL, Grup'un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler kaleminde satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar olarak muhasebeleştirilmiştir.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç coğrafi faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un tek faaliyet alanı gayrimenkul yatırımı olduğundan bölümlere göre raporlama 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye, KKTC, Rusya ve ABD için (31 Aralık 2023: Türkiye, KKTC ve Rusya) yapılmıştır. Faaliyet performansları dönem karı/(zararı) üzerinden ölçülmektedir.

31 Aralık 2024:	Türkiye	KKTC ⁽¹⁾	Rusya	ABD	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	977.809.842	-	238.474.351	-	-	1.216.284.193
Satışların maliyeti	(31.977.093)	(105.148)	(15.792.639)	-	-	(47.874.880)
BRÜT KAR/(ZARAR)	945.832.749	(105.148)	222.681.712	-	-	1.168.409.313
Genel yönetim giderleri	(72.615.812)	(109.805)	(15.385.032)	-	-	(88.110.649)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	970.823.028	-	424.197.132	-	-	1.395.020.160
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(689.689)	(2.359.208)	(162)	-	-	(3.049.059)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.843.350.276	(2.574.161)	631.493.650	-	-	2.472.269.765
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	13.484.239	-	-	-	-	13.484.239
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(29.326.332)	-	-	-	-	(29.326.332)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	-	-	-	(1.686.674)	-	(1.686.674)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.827.508.183	(2.574.161)	631.493.650	(1.686.674)	-	2.454.740.998
Finansman gelirleri	501.457.968	-	8.994.641	-	-	510.452.609
Finansman giderleri	(589.793.492)	(225.017)	(67.750.268)	-	-	(657.768.777)
Parasal kazanç	295.603.875	22.614.767	-	-	-	318.218.642
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	2.034.776.534	19.815.589	572.738.023	(1.686.674)	-	2.625.643.472
Vergi gideri	(1.273.744.802)	260.814.021	(162.463.872)	-	-	(1.175.394.653)
-Dönem vergi gideri	-	-	(8.333.939)	-	-	(8.333.939)
-Ertelenmiş vergi gideri	(1.273.744.802)	260.814.021	(154.129.933)	-	-	(1.167.060.714)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	761.031.732	280.629.610	410.274.151	(1.686.674)	-	1.450.248.819
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	38.016.665.167	-	3.227.188.378	182.489.953	(10.716.608.124)	30.709.735.374
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	7.670.525.189	-	1.056.911.079	-	(1.382.428.940)	7.345.007.328
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net ⁽²⁾	1.662.387.124	-	2.868.709	-	-	1.665.255.833
Amortisman giderleri ve itfa payları	690.896	-	117.077	-	-	807.973

⁽¹⁾ Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden Şirket ile Merit Kıbrıs Turizm Ltd Şirketi arasında 13 Nisan 2023 tarihinde, KKTC'de yatırımı tamamlanmış ve Merit Park Hotel & Casino ünvanı ile işletilen otelin yer aldığı şirketin devrine dair bir devir sözleşmesi imzalanmış olup 17 Ocak 2024 tarihinde devir gerçekleşmiştir. Söz konusu bölümdeki gelir/(giderler), devir tarihine kadar gerçekleşen rakamlardır.

⁽²⁾ Bağlı ortaklık ve iştirak hisse alımları ile ilgili yatırımlar hariçtir.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2023:	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	1.171.838.337	212.083.459	196.888.610	-	1.580.810.406
Satışların maliyeti	(32.801.828)	(3.779.273)	(17.830.153)	-	(54.411.254)
BRÜT KAR	1.139.036.509	208.304.186	179.058.457	-	1.526.399.152
Genel yönetim giderleri	(94.213.538)	(6.901.860)	(12.415.806)	-	(113.531.204)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.019.167.410	(854.082.811)	551.471.496	-	716.556.095
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(3.280.264)	(14.332.225)	-	-	(17.612.489)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	2.060.710.117	(667.012.710)	718.114.147	-	2.111.811.554
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	73.984.622	-	-	-	73.984.622
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	84.678.445	-	-	-	84.678.445
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	2.219.373.184	(667.012.710)	718.114.147	-	2.270.474.621
Finansman gelirleri	152.842.491	24.838.670	2.293.496	-	179.974.657
Finansman giderleri	(4.329.118.323)	(323.017.330)	(78.876.216)	-	(4.731.011.869)
Parasal kazanç	3.021.388.793	116.373.049	-	-	3.137.761.842
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	1.064.486.145	(848.818.321)	641.531.427	-	857.199.251
Vergi geliri/(gideri)	15.296.746	313.068.017	(129.921.183)	-	198.443.580
-Dönem vergi gideri	(2.748.836)	-	(4.111.418)	-	(6.860.254)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	18.045.582	313.068.017	(125.809.765)	-	205.303.834
DÖNEM KARI/(ZARARI)	1.079.782.891	(535.750.304)	511.610.244	-	1.055.642.831
31 Aralık 2023					
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	36.829.657.489	3.863.289.261	3.691.456.306	(10.628.002.898)	33.756.400.158
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	9.197.637.403	1.028.189.030	1.338.344.297	(594.991.759)	10.969.178.971
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	797.391.723	-	5.774.446	-	803.166.169
Amortisman giderleri ve itfa payları	8.068.672	56.672	31.512	-	8.156.856

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

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yılda Grup Hasılat'ının %83'ü Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan Tamaris'ten, %8'i Şirket'in portföyünde yer alan yurtların kiracısı olan Kredi Yurtlar Kurumu ("KYK")'dan %5'i ise Bodrum Loft'un işletmesi olan Akfen Turizm'den elde edilmektedir (31 Aralık 2023: Tamaris: %72, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %13, KYK: %6, Akfen Turizm: %6).

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (kısa vadeli):	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. ("Akfen Turizm") (*)	59.724.619	16.480.676
Akfen İnşaat	640.258	-
	60.364.877	16.480.676

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

İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen İnşaat (*)	247.031.850	54.731.976
Akfen Holding (**)	23.048.778	4.495.310
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu	50.000	-
Akfen Danışmanlık	-	472
	270.130.628	59.227.758

(*) 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 yansımalarından oluşmaktadır

İlişkili taraflara diğer borçlar (kısa vadeli):	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen International BV (*)	-	1.144.822.888
	-	1.144.822.888

(*) Grup'un ortaklarındadır. 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.

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (kısa vadeli):	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akfen Turizm (*)	125.339.196	-
	125.339.196	-

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akfen Turizm'den elde edilen ertelenmiş gelirlerin tamamı, Söğütlüçeşme projesine ilişkin peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

5.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Kira giderleri/ödemeleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	4.097.829	4.279.603
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	2.084.625	1.661.905
	6.182.454	5.941.508

b) Kira 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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

5.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

c) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen International	-	61.416.453
	-	61.416.453

d) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Holding	234.566	2.249.482
	234.566	2.249.482

e) 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 hakedişleri Grup'un Yalıkavak projesi kapsamında aldığı hakediş faturalarından oluşmaktadır.

f) Hisse alımlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Holding (Not 3)	-	33.126.389
	-	33.126.389

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

g) Diğer Giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akfen Holding (*)	6.397.708	4.374.156
	6.397.708	4.374.156

(*) Gider yansıtılmalarından oluşmaktadır.

h) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	26.562.407	30.844.495
	26.562.407	30.844.495

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	149.412	270.254
Bankalar	194.628.705	2.952.361.004
- Vadesiz mevduat	52.627.780	191.766.571
- Vadeli mevduat	142.000.925	2.760.594.433
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	1.513.768.486	188.442.907
Değer düşüklüğü	(81.203)	(308.777)
Nakit ve nakit benzerleri	1.708.465.400	3.140.765.388
Değer düşüklüğü	81.203	308.777
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	1.708.546.603	3.141.074.165

(*) 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 8.410.219 TL tutarında yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler) altında menkul kıymet satış karları muhasebeleştirilmiştir (Not 27) (31 Aralık 2023: 7.219.081 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	36.213.673	10.016.445
ABD Doları	12.376.779	6.191.220
TL	3.393.289	175.553.932
Rus Rublesi	644.039	4.974
Toplam vadesiz mevduat	52.627.780	191.766.571

Vadeli mevduat

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

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2024
Ruble	Ocak 2025	%17,25	128.890.437
Avro	Ocak 2025	%0,01	9.865.804
TL	Ocak 2025	%39-%42	3.244.684
Toplam			142.000.925
Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2023
TL	Ocak 2024	%20-%44	1.396.683.035
ABD Doları	Ocak 2024	%0,75	1.334.578.861
Ruble	Ocak 2024	%9,5	29.332.537
Toplam			2.760.594.433

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlar	603.071.593	912.868.539
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	528.372.907	785.732.692
Teminatlı uzun vadeli fin. kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	62.567.573	90.288.521
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	12.131.113	36.847.326
Uzun vadeli finansal borçlar	3.013.434.462	6.296.842.396
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	2.876.799.370	6.095.143.911
Teminatlı uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları	20.864.676	88.273.465
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	115.770.416	113.425.020
Toplam finansal borçlar	3.616.506.055	7.209.710.935

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerinin ve finansal kiralama borçlanmalarının defter ve nominal değerlerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	%4,40 + euribor ^(*)	49.632.000	408.465.317	1.418.111.417	1.826.576.734
Ruble ⁽⁴⁾	%9,8	1.981.167.830	59.060.775	626.175.157	685.235.932
USD ⁽⁵⁾	%7,00	25.276.275	60.846.816	832.512.801	893.359.617
TL ⁽⁶⁾	%31,5	83.432.247	62.567.572	20.864.671	83.432.243
			590.940.480	2.897.664.046	3.488.604.526

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	%4,40 + euribor ^(*)	49.368.564	279.520.250	1.537.361.377	1.816.881.627
Ruble ⁽⁵⁾	%9,8	1.835.647.498	6.952.385	627.951.738	634.904.123
USD ⁽⁶⁾	%7,00	25.000.000	-	883.595.000	883.595.000
TL ⁽⁷⁾	%31,5	81.613.270	53.777.768	27.835.502	81.613.270
			340.250.403	3.076.743.617	3.416.994.020

31 Aralık 2023

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal 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
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor ^(*)	32.198.453	224.432.450	1.292.583.077	1.517.015.527
Avro ⁽⁴⁾	%6,00 + euribor ^(*)	13.171.626	79.430.027	541.145.156	620.575.183
Ruble ⁽⁵⁾	%9,8	2.165.031.737	81.544.452	943.945.181	1.025.489.633
USD ⁽⁶⁾	%7,00	25.285.910	73.714.395	1.002.938.814	1.076.653.209
TL ⁽⁷⁾	%31,5	168.026.723	90.288.522	88.273.461	178.561.983
			876.021.213	6.183.417.376	7.059.438.589

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽²⁾	%6,00 + euribor ^(*)	49.453.586	105.339.254	2.224.644.031	2.329.983.285
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor ^(*)	28.756.152	92.162.286	1.262.670.800	1.354.833.086
Avro ⁽⁴⁾	%6,00 + euribor ^(*)	11.737.195	27.216.726	525.775.882	552.992.608
Ruble ⁽⁵⁾	%9,8	2.007.607.707	4.341.383	946.582.732	950.924.115
USD ⁽⁶⁾	%7,00	22.593.434	-	1.064.479.417	1.064.479.417
TL ⁽⁷⁾	%31,5	160.315.202	52.534.714	117.832.238	170.366.952
			281.594.363	6.141.985.100	6.423.579.463

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

(1) Akfen GYO ve Akfen Karaköy'e ait kredilerin tamamı 23 Mayıs 2024 tarihinde refinance edilmiş olup söz konusu kredilerin refinansmanı Akfen GYO tarafından gerçekleştirilmiştir. Yeni kullanılan kredinin faiz oranı %4,4+euribor (3 aylık) olup kredinin vadesi 25 Nisan 2031 tarihidir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

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

Söz konusu kredinin tamamı 23 Mayıs 2024 tarihinde kapatılmıştır.

(3) Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehneldilmiştir,
- Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri ve Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehneldilmiş olup Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.

Söz konusu kredinin tamamı 17 Ocak 2024 tarihinde kapatılmıştır.

(4) Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 11 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Genel olarak kredi şartları önceki sözleşme ile aynı olup kredi vadesi 30 Aralık 2030'a uzatılmıştır.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehneldilmiş ve Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

Söz konusu kredinin tamamı 23 Mayıs 2024 tarihinde kapatılmıştır.

(5) Grup, Rusya projelerine ait kredi borcunun 2030 yılına (3 yıl uzatma opsiyonlu olarak 2033 yılı) kadar yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda 3 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ilgili işlemler planlandığı ve kreditorlerle mutabık kalındığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Rusya'daki şirketlerin kredilerinin 9.500.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GT'ye transfer edilmiş ve Rusya şirketlerindeki kredilerin tamamı Avrodan Ruble'ye dönülmüştür. Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise moprime (3 aylık) + %5 olarak belirlenmiş olup kredi vadesi 28 Ekim 2033 tarihine kadar uzatılmıştır.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehneldilmiş olup Akfen GT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir.
- Rusya şirketlerinin hisseleri ve işletme kira gelirleri kredi veren lehine rehneldilmiştir.
- Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir

(6) Fıratcan Turizm, 1 Kasım 2021 tarihinde 25.000.000 ABD Doları tutarında proje kredisi kullanmıştır. Söz konusu kredinin faiz oranı %7, vadesi 5 yıl olup anapara vade sonunda ödenecektir. Söz konusu kredi için Akfen International BV garantörlüğü bulunmaktadır..

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	590.940.480	876.021.213
1 - 2 yıl	1.218.025.982	735.950.441
2 - 3 yıl	327.776.081	1.536.990.424
3 - 4 yıl	304.335.510	574.772.006
4 - 5 yıl	347.588.843	596.677.947
5 yıl ve üzeri	699.937.630	2.739.026.558
Toplam finansal borçlar	3.488.604.526	7.059.438.589

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	340.250.403	281.594.363
1 - 2 yıl	1.202.068.232	343.684.577
2 - 3 yıl	302.475.388	1.427.514.299
3 - 4 yıl	322.083.622	397.436.416
4 - 5 yıl	422.322.642	496.097.781
5 yıl ve üzeri	827.793.733	3.477.252.027
Toplam finansal borçlar	3.416.994.020	6.423.579.463

Banka kredileri ve finansal borçlanma araçlarının 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllar içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	7.059.438.589	6.376.824.481
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	2.179.165.685	-
Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları	(4.019.199.361)	(455.029.237)
Ödenen faiz	(453.429.347)	(480.725.274)
Tahakkuk	390.251.682	1.032.898.664
Kredi yapılandırmasına ilişkin düzeltmeler (*)	(369.804.105)	-
Kur farkı	167.961.743	2.354.702.201
Yabancı para çevrim farkı	38.552.523	180.050.624
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	1.538.564.689
Parasal kazanç	(1.504.332.883)	(3.487.847.559)
31 Aralık	3.488.604.526	7.059.438.589

(*) 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karaköy'e ait kredilerin, 369.804.105 TL tutarındaki itfa edilmiş maliyet düzeltmelerinin iptal edilmesinden kaynaklanan gelirleri içermektedir.

Faaliyet kiralama borçlanmaları

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

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	14.497.837	37.208.767
1 - 5 yıl	258.738.537	131.716.086
5 yıl ve üzeri	1.843.711.680	1.221.279.348
Eksi: Gelecek dönemlere ait finansman gideri	(1.989.046.525)	(1.239.931.855)
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	127.901.529	150.272.346

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllar içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	150.272.346	175.538.696
Faiz gideri	73.898.393	47.274.568
Kur farkı gideri	13.800.787	15.461.962
Ödemeler	(101.339.764)	(60.606.568)
Düzenlemeler	40.855.682	20.074.703
Satış amaçlı sınıflandırılan yükümlülük etkisi (Not 22)	-	(2.051.837)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	39.421.569
Parasal kazanç	(49.585.915)	(84.840.747)
31 Aralık	127.901.529	150.272.346

8. 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 5)	60.364.877	16.480.676
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	300.822.724	330.534.502
	361.187.601	347.015.178

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların önemli bir kısmı Grup'un kiraya verdiği otellerin işletmecilerinden olan ticari alacaklardan oluşmakta olup ticari alacakların ortalama vadesi yaklaşık 45 gündür.

b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	270.130.628	59.227.758
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	46.054.698	25.654.882
- Diğer ticari borçlar	35.616.157	16.237.869
- Diğer gider tahakkukları	10.438.541	9.417.013
	316.185.326	84.882.640

9. 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 olmayan taraflardan diğer alacaklar	241.675	118.060
- Diğer	241.675	118.060
	241.675	118.060

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	2.225.310	1.793.675
	2.225.310	1.793.675

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	-	1.144.822.888
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	48.660.971	77.947.334
- Ödenecek vergi ve fonlar	46.649.446	76.825.235
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	1.880.681	1.098.100
- Diğer	130.844	23.999
	48.660.971	1.222.770.222

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	19.982.092.765	20.044.675.011
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.836.735.000	4.426.985.203
Arsa kullanım hakları	129.340.457	136.853.484
Toplam	25.948.168.222	24.608.513.698

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	24.471.660.214	25.266.423.300
Girişler	888.080.856	504.063.175
Değer artışı, net	1.390.420.850	711.368.222
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 22)	-	(3.840.663.012)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	2.647.983.759
Yabancı para çevrim farkları	(931.334.155)	(817.515.230)
31 Aralık	25.818.827.765	24.471.660.214

Grup'un Türkiye'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından, Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ise 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Rusya'da lisanslı 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 değerlerini ve 30 Kasım 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli ekspertiz raporu değerlerinin 31 Aralık 2024 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerleri ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle, arsaların ise emsal karşılaştırma yöntemiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Grup'un sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise Tamaris/ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro ve Ruble para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy ⁽¹⁾	30 Kasım 2024	4.271.998.000	31 Aralık 2023	4.435.142.604
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	2.996.020.000	31 Aralık 2023	2.987.572.165
Söğütlüçeşme Projesi ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	3.726.290.000	31 Aralık 2023	2.651.126.314
Kıyıkışla Arsası ⁽²⁾	31 Aralık 2024	2.095.900.000	31 Aralık 2023	1.775.858.889
Bodrum Loft ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	1.751.010.000	31 Aralık 2023	1.736.299.105
Ibis Otel Moskova ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	1.151.888.297	31 Aralık 2023	1.326.524.298
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 Kaliningrad ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	715.907.975	31 Aralık 2023	796.717.750
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
Ibis Otel Yaroslavl ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	483.579.958	31 Aralık 2023	583.676.229
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
Ibis Otel Samara ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	422.205.715	31 Aralık 2023	494.039.525
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
Samara Ofis ⁽¹⁾	31 Aralık 2024	134.053.820	31 Aralık 2023	211.430.184
Fabrika Binası ⁽²⁾	30 Kasım 2024	126.245.000	31 Aralık 2023	144.424.796
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		25.818.827.765		24.471.660.214

(1) Grup'un kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

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

(*) 22 Temmuz 2024 tarihinde satın alınmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 19.933.350.202 TL'dir (31 Aralık 2023: 22.702.508.948 TL).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı

5.078.731.200 TL'dir (31 Aralık 2023: 11.357.064.490 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerleme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %8-%10 (31 Aralık 2023: %9,75-%12) aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %23 (31 Aralık 2023: %27), Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %16 (31 Aralık 2023: %13-%15) aralığında belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 29'da açıklanmıştır.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Arsa kullanım hakkı

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	136.853.484	165.170.250
Düzenlemeler	(6.436.882)	(56.782.566)
Değer azalışı	(1.076.145)	2.655.354
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	27.455.508
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 3)	-	(1.645.062)
31 Aralık	129.340.457	136.853.484

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	58.147	4.759.723	27.231.072	32.048.942
Alımlar	-	1.070.421	-	1.070.421
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 3)	-	(32.709)	-	(32.709)
Çıkışlar	-	(167.868)	-	(167.868)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	58.147	5.629.567	27.231.072	32.918.786
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	58.147	5.629.567	27.231.072	32.918.786
Alımlar	-	281.751	-	281.751
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024	58.147	5.911.318	27.231.072	33.200.537
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(58.147)	(3.380.037)	(19.671.292)	(23.109.476)
Dönem gideri	-	(617.319)	(7.454.686)	(8.072.005)
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 3)	-	32.709	-	32.709
Çıkışlar	-	133.852	-	133.852
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	(58.147)	(3.830.795)	(27.125.978)	(31.014.920)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(58.147)	(3.830.795)	(27.125.978)	(31.014.920)
Dönem gideri	-	(713.994)	(25.797)	(739.791)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024	(58.147)	(4.544.789)	(27.151.775)	(31.754.711)
Net defter değeri				
1 Ocak 2023	-	1.379.686	7.559.780	8.939.466
31 Aralık 2023	-	1.798.772	105.094	1.903.866
1 Ocak 2024	-	1.798.772	105.094	1.903.866
31 Aralık 2024	-	1.366.529	79.297	1.445.826

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlık amortisman giderlerinin 25.797 TL'si satışların maliyetinde, 713.994 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 7.454.685 TL satışların maliyeti, 617.320 TL genel yönetim gideri).

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	723.316
Alımlar	227.649
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	950.965
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	950.965
Alımlar	42.393
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024	993.358
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(495.996)
Dönem gideri	(84.851)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2023	(580.847)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(580.847)
Dönem gideri	(68.182)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2024	(649.029)
Net defter değeri	
1 Ocak 2023	227.320
31 Aralık 2023	370.118
1 Ocak 2024	370.118
31 Aralık 2024	344.329

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait 68.182 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 84.851 TL).

13. STOKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	1.273.161.210	975.436.171
Girişler, net	776.850.833	297.804.922
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 22)	-	(79.883)
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 metrekairelik arsa satın alımı gerçekleştirmiştir. İlgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla stokların tamamı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllarda stoklara giriş tutarının tamamı Yalıkavak projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır. 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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihinden itibaren KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 yatırıma katkı oranında yatırım teşviki bulunmaktadır. Bu kapsamda Grup, söz konusu vergi avantajını, finansal tablolarda ertelenmiş vergi aktif olarak muhasebeleştirmektedir. Söz konusu ertelenmiş vergi aktif Akfen GT/KKTC satışı nedeniyle satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır (Not 3). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçekleşmiş olan Akfen GT/KKTC satışı sonrası Grup'un devlet teşvik ve yardımı bulunmamaktadır.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 12 (31 Aralık 2023: 13) olup Grup seviyesinde karşılık ayırmayı gerektiren ve önemli seviyede dava mevcut değildir.

16. TAAHHÜTLER

16.1. Grup tarafından verilen TRI'ler

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

Grup tarafından verilen TRI'ler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	5.340.363.141	13.716.803.091
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	634.904.123	4.311.611.143
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-
	5.975.267.264	18.028.414.234

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 138.000.000 Avro ve 770.424 ABD Doları'dır (31 Aralık 2023: 283.052.185 Avro ve 770.424 ABD Doları). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin yabancı para bakiyesi 17.251.704 Avro'dur (31 Aralık 2023: 81.676.585 Avro).

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRI'lerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin 6.897.648 Avro tutarındaki kısmı Severnyi şirketinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten (31 Aralık 2023: Akfen GT, 28.756.152 Avro ve Severnyi, 7.592.451 Avro), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 321.000.000 TL'si ise Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur). Kalan tutarın 10.354.057 Avro tutarındaki kısımları Akfen GT'nin Rusya şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten (31 Aralık 2023: Rusya, 11.737.194 Avro, Karaköy, 12.590.787 Avro) ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 21.000.000 Avro (31 Aralık 2024: Yoktur) tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRI'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. TAAHHÜTLER (Devamı)

16.2. Kiracı olarak Grup

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Söz konusu Hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22 Aralık 2018'den itibaren 49 yıla uzatılmıştır.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir.
- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan ve kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli olarak imzalanan kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır.
- Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.
- Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı Bodrum Loft Otel için, 1 Aralık 2013 tarihinde Maliye Hazinesi ile Muğla ili, Bodrum İlçesi, Göltürkükü 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.
- Şirket, 30 Haziran 2021 tarihinde Firatcan Turizm'nin %51 hissesini satın almıştır. Şirket bu satın alma ile beraber Firatcan Turizm ile TCDD arasında 05.07.2018 tarihinde imzalanmış Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden; İstanbul, Kadıköy'deki Söğütöğüşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralınması işini yapma hakkına sahip olmuştur. Bu kapsamda, TCDD'ye Söğütöğüşme 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. Firatcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. TAAHHÜTLER (Devamı)**16.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)**

- Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı, Isparta İli, İstiklal Mahallesi 9 ada, 112 parselde bulunan taşınmazın Isparta Şehir Hastanesine ait olan 178.651,12 m²'lik kısmının üzerinde, brüt 67.000 m² kapalı alanı olan öğrenci yurdu, sosyal yaşam merkezi ile otopark yapılmak üzere Isparta Şehir Hastanesi ile 25 Aralık 2020 tarihinde bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama süresi 1 Temmuz 2042 tarihine kadardır.
- Grup'un 9 Şubat 2021 itibarıyla portföyüne kattığı, üst hakkı Dumlupınar Üniversitesi'nde bulunan Kütahya ili, Merkez Civili mahallesi 25.1.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m²'lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m² kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m² Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22 Temmuz 2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16 Aralık 2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıl olup, kira tutarı, Dumlupınar Üniversitesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.

16.3. Kiraya veren olarak Grup

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde Tamaris ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde Tamaris ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde Tamaris ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde Tamaris ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde Tamaris ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde Tamaris ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde Tamaris ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde Tamaris ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde Tamaris ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde Tamaris ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde Tamaris ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde Tamaris ile Tuzla'da 1 Nisan 2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. TAAHHÜTLER (Devamı)**16.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)**

Yukarıdaki anlaşmalarda aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak Tamaris'e on beşinci mali yılsonunda 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 ve 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 ve Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'de 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.

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

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

- Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samarada bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup kiracının 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. AGOP'un %95'i olarak belirlenmiştir. Kiracının on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Severnyi aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup kiracının kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %95'i veya AGOP'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. Kiracının on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup kiracının 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %95'i olarak belirlenmiştir. Kiracının on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup kiracının 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira AGOP'un %95'i olarak belirlenecektir. Kiracının on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

Grup, kiralaayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye ve Rusya'daki oteller için imzalanmış olan kiralama sözleşmelerine ek olarak imzaladığı faaliyet kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. TAAHHÜTLER (Devamı)

16.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında
- 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. 8., 9. ve 10. Yıllarda her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir. 10. Yılının sonunda taraflar yeni kira tutarı ile ilgili görüşecekler, mutabakat sağlanamaması durumunda ise yeni kira tutarı, bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor oranında artış uygulanarak yeni kira tutarı belirlenecektir.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/cafe ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
 - Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 1.205 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile 31 Aralık 2025 tarihine kadar, 1.246 metrekarelik bölüm 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ve 19 Temmuz 2022 tarihli ek sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Ekim 2022 tarihinde imzalanan sözleşme ile AVİTO şirketine 30.09.2025 tarihine kadar kiralanmıştır.
 - YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın çiçekçi dükkânı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi her yıl 11 ay süre ile uzatılmaktadır.
 - Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 3 adet dükkân (5 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018, 31 Ocak 2019 ve 1 Temmuz 2020 tarihlerinde kiraya verilmiştir.
 - Kütahya Yurt'ta yer alan bir ticari alan Ekim 2019 tarihinde imzalanan sözleşme ile 4 yıl süre ile, bir ticari alan da Aralık 2021 tarihinde imzalanan sözleşme ile 2 yıl süre ile kiraya verilmiştir.
 - Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Akfen Karaköy tarafından satın alım süreci tamamlanmış olan ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup portföyünde yer alan fabrika binası 10 yıl süre ile kiraya verilmiştir.
 - Fıratcan Turizm bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında, 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 ve 2 parsellerde geliştirilmekte olan yeme-içme, kültürel tesis ve hizmet alanlarının işletilmesi amacıyla, Fıratcan Turizm ve Akfen Turizm Akfen Turizm arasında 08 Ağustos 2024 tarihinde, başlangıç tarihi 1 Kasım 2024 olan, her yıl karşılıklı mutabakat ile uzatılacak iki ayrı kira sözleşmesi imzalanmıştır. 3478 ada 1 parsel için yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 7 Milyon Avro+KDV, 3479 ada 1 ve 2 parsel için yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 1 Milyon Avro+KDV olup toplam yıllık kira bedeli 8 Milyon Avro+KDV'dir. Akfen Turizm, ödeyeceği kira bedelinin yanı sıra sözleşmede bahsi geçen, Fıratcan tarafından shell&core teslim edilecek alanları anahtar teslim, işletmeye hazır hale getirmek üzere gerekli tüm yatırımı ve organizasyonu tüm masraflar kendisine ait olmak üzere yapacaktır. Akfen Turizm tarafından ilk yıla ilişkin kira ödemesi vadeli olarak yapılacaktır. Kira sözleşmesinin başlangıç tarihi 1 Nisan 2025 olup ilk yıla ilişkin kira bedelinin %50'sinin ödeme tarihi 1 Ekim 2025 ve kalan bakiyenin ödenme tarihi ise 1 Nisan 2026 olarak belirlenmiştir.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	5.576.802	2.912.770
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	2.377.277	2.853.636
	7.954.079	5.766.406

Grup, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışan 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 Grup'un yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Grup, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19'a uygun olarak "Öngörülen Birim Kredi Yöntemi"ni kullanarak, Grup'un geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara 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. Grup'un 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 karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının bugünkü net değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	2.853.636	2.151.178
Cari yıldaki artış	898.030	1.316.915
Dönem içinde ödenen	(442.908)	(338.031)
Parasal kazanç	(931.481)	(1.321.447)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	1.045.021
31 Aralık	2.377.277	2.853.636

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	2.912.770	2.014.178
Cari yıldaki artış	3.910.657	2.133.280
Parasal kazanç	(1.246.625)	(1.222.190)
Dönem içinde ödenen	-	(1.081.102)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	1.068.604
31 Aralık	5.576.802	2.912.770

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	108.328.423	293.358.720
- Verilen sipariş avansları ⁽¹⁾	99.439.118	286.058.930
- Gelecek aylara ait giderler ⁽²⁾	8.697.367	6.674.512
- İş avansları	191.938	625.278
	108.328.423	293.358.720

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler ⁽²⁾	66.596.046	65.097.919
	66.596.046	65.097.919

(1) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sipariş avanslarını önemli kısmı Söğütluçeşme projesi inşaat işleri ile ilgili verilen avanslardan oluşmaktadır.

(2) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 59.284.206 TL'si (31 Aralık 2023: 60.794.314 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için ödenen peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlar olup kalan tutarın önemli bir kısmı Grup'a ait sigorta poliçelerinin gelecek dönemlere ilişkin giderlerinden ve peşin ödenmiş diğer arsa kira giderlerinden oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Not 5)	125.339.196	-
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	325.640.234	6.420.055
- Villa satış gelirleri ^(*)	319.870.639	-
- Yurt gelirleri	3.944.940	3.671.536
- Diğer ^(**)	1.824.655	2.748.519
	450.979.430	6.420.055

(*) 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.

(**) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin tamamı, Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır.

d) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Villa satış gelirleri ^(*)	-	57.495.273
	-	57.495.273

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin tamamı 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.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

Satın alım tarihindeki EO at Fountains'ın alınan %43 oranındaki pay değeri ile alım bedeli arasındaki fark olan 89.692.973 TL "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar" altında "Şerefiye" olarak muhasebeleştirilmiştir. EO at Fountains, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda satın alım bedeli ile muhasebeleşmekte olup şirkete ilişkin satın alım detayları aşağıdaki gibidir:

EO at Fountains	31 Aralık 2024
Toplam satın alım bedeli (A)	182.489.953
Şirket varlıkları	311.467.096
Şirket yükümlülükleri	95.660.166
Net varlıklar (B) (*)	215.806.930
Satın alınan oran (C)	43%
Satın alınan net varlık (B*C)	92.796.980
Şerefiye (A-B*C)	89.692.973

(*) Şirket varlıklarının önemli bir kısmı, yaklaşık 6 (altı) dönümden oluşan ve 10300 block of C E Wilson Road, Saint Johns, St. Johns County, Florida 32259 civarında bulunan arsadan oluşmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımlar tutarı aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2023: Yoktur):

EO at Fountains	31 Aralık 2024
Toplam satın alım bedeli (A)	182.489.953
Satın alım tarihinden sonra gerçekleşen kar veya zararın Grup payına düşen kısmı	(1.686.674)
Satın alım tarihinden sonra gerçekleşen diğer kapsamlı gelirin ve Grup payına düşen kısmı	3.362.809
Raporlama tarihi itibarıyla özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımlar	184.166.088

Şirket, TCDD ile imzalanmış olan Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne istinaden İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip Fıratcan İnş.Turz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 30 Haziran 2021 tarihinde satın almış olup 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek kira süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiş ve 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir (Not 3). Dolayısıyla 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımı olarak bulunmamaktadır.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payının 31 Aralık 2023'te sona eren yıla ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023
1 Ocak	571.478.768
Grup payına düşen net dönem karı	73.984.622
Konsolidasyon kapsam değişikliği (*)	(645.463.390)
31 Aralık	-

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

Fıratcan Turizm'e ait 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Özet gelir tablosu bilgileri:

Fıratcan Turizm	1 Ocak –30 Haziran 2023 (*)
KAR VEYA ZARAR KISMI	
Hasılat	-
Satışların maliyeti (-)	(35.188)
BRÜT ZARAR	(35.188)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.743.749)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	374.716.209
ESAS FAALİYET ZARARI	372.937.272
Finansman giderleri, net (-)	(276.079.725)
Parasal kazanç	93.326.866
VERGİ ÖNCESİ KAR	190.184.413
Dönem vergi gideri	(45.116.527)
- Ertelenmiş vergi gideri	(45.116.527)
DÖNEM KARI	145.067.886
GRUP PAYINA DÜŞEN NET DÖNEM KARI	73.984.622

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

20. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	34.048.149	436.765
Peşin ödenen vergi ve fonlar	706.456	923.871
Diğer	46.070	80.826
	34.800.675	1.441.462

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	204.750.730	121.807.592
	204.750.730	121.807.592

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. ÖZKAYNAKLAR

21.1. Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Akfen Holding	45,27	1.765.386.014	13,97	543.715.754
Halka açık(1)	44,54	1.736.971.208	44,41	1.727.674.422
Hamdi Akın	10,18	397.150.364	10,21	397.150.364
Akfen 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 itfasi 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 karşılamak 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 arttırımı 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).

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

21.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri (ÜFE) kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişkili 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 2024 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 2024 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	1.625.325.236	292.977.332
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	140.859	16.207	(124.652)

21.2. Yabancı para çevrim farkları

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

21.3. Pay İhraç Primleri

Şirket Yönetim Kurulu, 24 Nisan 2023 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketlerini gözeterek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla pay geri alımı yapılabilmesine karar vermiş, söz konusu geri alım işlemi 11 Mayıs 2023 tarihli 2022 yılı genel kurulunda onaylanmıştır. Karara göre söz konusu geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılacak azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 65.000.000 TL'dir (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %5'i). Söz konusu hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 27 Nisan 2023 tarihinden başlayarak 211.105.550 TL karşılığı 30.000.000 adet nominal hisse geri alımı gerçekleştirmiş olup söz konusu payların tamamı 8 Ağustos 2023 tarihinde 262.087.665 TL karşılığı satılmış ve payların satış bedeli ile satın alım bedeli arasındaki fark olan 50.982.115 TL Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak altında pay ihraç primi olarak muhasebeleşmiştir. Ayrıca, 2024 yılında 6.965.987 TL tutarında pay ihraç primi oluşmuş olup bunların neticesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 1.625.325.236 TL olmuştur (31 Aralık 2023: 1.618.359.250 TL).

21.4. Yasal yedekler

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 16.207 TL'dir (31 Aralık 2023: 16.207 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 ulaşmaya 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 karşılanması için kullanılabilirler.

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

21.5. Diğer özkaynak payları

16 Şubat 2023 tarihi itibarıyla, Akfen Karaköy'ün 3. taraf kişilerin sahip olduğu %8,53 oranında hisselerinin %85,16'lık kısmı (toplam hisselerin %7,25'i) Akfen GT tarafından, Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından hisse devir tarihine kadar tahakkuk etmiş faiziyle birlikte mevcut olan alacaklarına mahsuben, kalan hisselerin %14,84'lük kısmı (toplam hisselerin %1,27'si) ise Akfen Holding tarafından devralınmıştır. Söz konusu hisse alımı sonrası Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %98,73 olmuştur. 2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur (31 Aralık 2023: %100). Bunun sonucunda 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla toplam satın alma bedelleri 383.354.824 TL ve alınan hisse değeri 145.982.467 TL arasındaki fark olan 237.372.357 TL diğer özkaynak payları hesabında muhasebeleşmiştir (Not 3).

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. 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	1.113.544.057	1.477.994.665
Yurt kira gelirleri	102.665.322	100.423.697
Diğer	74.814	2.392.044
Toplam hasılat	1.216.284.193	1.580.810.406
Sigorta giderleri	(22.471.232)	(14.864.423)
Vergi, resim ve harç giderleri	(22.183.061)	(22.857.758)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.820.973)	(4.366.828)
Amortisman giderleri	(25.797)	(7.454.685)
Diğer	(1.373.817)	(4.867.560)
Toplam satışların maliyeti	(47.874.880)	(54.411.254)

23. 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	43.849.160	37.144.373
Danışmanlık giderleri	24.258.570	34.811.228
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	3.975.457	1.852.946
Reklam giderleri	3.777.931	16.315.218
Operasyonel kiralama giderleri	2.983.413	3.005.137
Seyahat ve temsil giderleri	2.565.115	7.122.818
Vergi, resim ve harç giderleri	2.232.784	3.114.805
Amortisman giderleri	713.994	617.320
İtfa payı giderleri	68.182	84.851
Bağış ve yardımlar	15.864	6.940.432
Diğer	3.670.179	2.522.076
Toplam	88.110.649	113.531.204

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Maaşlar ve ücretler	32.451.272	28.908.032
SSK işveren payı	5.046.929	4.093.674
İzin yükümlülüğü gideri	3.910.657	2.133.280
Kıdem tazminatı gideri	898.030	1.316.915
Diğer	1.542.272	692.472
Toplam	43.849.160	37.144.373

24. 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 (Not 10)	1.389.344.705	714.023.576
Kur farkı geliri	5.202.446	-
Diğer	473.009	2.532.519
Toplam	1.395.020.160	716.556.095

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	483.368	2.410.180
Değer düşüklüğü	-	141.060
Diğer (*)	2.565.691	15.061.249
Toplam	3.049.059	17.612.489

(*) 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait diğer giderlerin önemli bir kısmı Grup'un Akfen GT'nin satış tarihine kadarki KKTC'deki faaliyetleri ile ilgili oluşan giderlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait diğer giderlerin 13.802.482 TL tutarındaki kısmı Grup'un KKTC'de yer alan otele ilişkin ticari alacaklardan vazgeçmesinden oluşmaktadır.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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
Menkul kıymet satış karları (Not 6)	13.484.239	7.219.082
Pazarlıklı satın alım kazancı (Not 3)	-	77.459.363
Toplam	13.484.239	84.678.445

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
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (Not 3)	24.252.312	-
Menkul kıymet satış zararı (Not 6)	5.074.020	-
Toplam	29.326.332	-

26. 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 (*)	503.909.550	27.491.707
Kur farkı gelirleri	6.543.059	-
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (**)	-	152.482.950
Toplam	510.452.609	179.974.657

(*) Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla faiz gelirleri 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karaköy'e ait kredilerin, 369.804.105 TL tutarındaki itfa edilmiş maliyet düzeltmelerinin iptal edilmesinden kaynaklanan gelirleri de içermektedir (31 Aralık 2023: Yoktur).

(**) Grup'un 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).

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. 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	364.028.626	1.136.585.561
Kur farkı gideri	283.997.669	2.944.513.758
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (*)	-	647.239.927
Diğer	9.742.482	2.672.623
Toplam	657.768.777	4.731.011.869

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

28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Vergi mevzuatı sebebiyle Akfen GYO'ya ait 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.

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

12 Temmuz 2024 tarihli "Rusya Federasyonu Vergi Kanunu'nun Birinci ve İkinci Kısımlarında Değişiklikler, Rusya Federasyonu'nun Bazı Yasama Eylemleri ve Rusya Federasyonu'nun Yasama Eylemlerinin Bazı Hükümlerinin Geçersiz Olarak Tanınması Hakkında" 176-FZ sayılı Federal Yasa gereği, 1 Ocak 2025'ten itibaren Rusya'da kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e çıkartılmış olup Rusya'da yer alan şirketlerin ertelenmiş vergi hesaplamaları 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %25 üzerinden yapılmıştır (31 Aralık 2023:%20)

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	(8.333.939)	(6.860.254)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	(1.167.060.714)	205.303.834
Toplam	(1.175.394.653)	198.443.580

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		2.625.643.472		857.199.251
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(30)	(787.693.042)	(30)	(257.159.775)
Vergiden muaf gelirler ve istisnalar ⁽¹⁾	5	124.618.746	48	412.070.971
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(10)	(271.362.892)	(4)	(31.733.126)
Ertelenmiş vergi gelirin konu edilmeyen dönem zararlar	(1)	(30.140.165)	(9)	(76.989.599)
Geçmiş yıllar zararları ile ilişkilendirilen ertelenmiş vergi etkisi	9	235.964.009	-	-
Kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayan enflasyon düzeltmelerinin ertelenmiş vergi etkisi	(20)	(516.112.202)	(10)	(82.772.675)
Yasal vergi oranı farklarının etkisi	4	102.156.736	1	6.928.635
Özkaynak metoduyla değerlendirilen yatırımların (zararlarındaki)/karlarındaki payların etkisi	(0)	(506.002)	3	22.195.387
Yasal mali tablolardaki enflasyon muhasebesi düzeltmelerinden doğan ertelenmiş vergi etkisi	-	-	51	436.254.058
Matrah artırımı etkisi	-	-	(0)	(2.627.252)
Yasal vergi oranındaki değişim etkisi	(2)	(47.491.705)	(27)	(227.723.044)
Nakit sermaye indiriminden kaynaklı ertelenmiş vergi etkisi	1	13.692.117	-	-
Diğer	0	1.479.747	-	-
Vergi (gideri)/geliri	(45)	(1.175.394.653)	23	198.443.580

(1) Çoğunlukla, Akfen GYO'nun 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

	2024	2023
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(1.514.960.281)	(2.281.836.908)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(1.167.060.714)	205.303.834
Geçmiş yıllar zararları ile ilişkilendirilen	(235.964.011)	-
Yabancı para çevrim etkisi	52.266.545	51.970.000
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 3)	-	827.357.311
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	(317.754.518)
31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(2.865.718.461)	(1.514.960.281)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları		Ertelenmiş Vergi Yükümlükleri		Net	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(3.278.438.004)	(1.966.749.172)	(3.278.438.004)	(1.966.749.172)
Birikmiş zararlar	389.926.370	439.784.612	-	-	389.926.370	439.784.612
Nakit sermaye indirimi	13.692.117	-	-	-	13.692.117	-
Diğer	9.101.056	12.004.279	-	-	9.101.056	12.004.279
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	412.719.543	451.788.891	(3.278.438.004)	(1.966.749.172)	(2.865.718.461)	(1.514.960.281)
Netleştirme	(373.716.537)	(414.024.880)	373.716.537	414.024.880	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	39.003.006	37.764.011	(2.904.721.467)	(1.552.724.292)	(2.865.718.461)	(1.514.960.281)

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
2024	-	124.524
2025	67.931	98.078
2026	10.193.904	65.264.168
2028	62.202.842	88.226.081
2029	72.924.710	-
Vadesiz (*)	1.414.316.093	2.006.781.994
Toplam	1.559.705.480	2.160.494.845

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un gelecekteki karlarından kullanılabilir 1.559.705.480 TL (31 Aralık 2023: 2.160.494.845 TL) mali zararı bulunmakta olup 389.926.370 TL ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 439.784.612 TL). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan 120.560.661 TL tutarında mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 537.001.055 TL). Ayrıca, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un 54.768.466 TL tutarında gelecekteki karlarından kullanılabilir (31 Aralık 2023: Yoktur) nakit sermaye indirimi bulunmakta olup 13.692.117 TL ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç/(kayıp) tutarı, dönem karının/(zararının), Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın, 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 arttırımı	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	1.445.018.330	1.048.787.676
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,37	0,72
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,37	0,72

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

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

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak-31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	266.475.452
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.531.091.632
Peşin ödenmiş giderler	1.308.249
Ertelenmiş gelirler	(70.965.100)
Verilen depozito ve teminatlar	1.513.527
Stoklar	320.113.384
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	112.650
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(535.489.634)
Ödenmiş sermaye	(1.727.489.519)
Geçmiş yıl karları ve diğer özkaynak kalemleri	(4.253.719.737)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	51.743.190
Hasılat	(115.486.116)
Satışların maliyeti	3.613.441
Genel yönetim giderleri	8.378.190
Esas faaliyet diğer gelir ve giderler	(776.847)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler	169.500.106
Finansman gelir ve giderleri	(13.485.584)
Toplam	318.218.642

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2024	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemiyle değerlenen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.708.465.400	-	1.708.465.400	1.708.465.400	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	60.364.877	-	60.364.877	60.364.877	8
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	300.822.724	-	300.822.724	300.822.724	8
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.466.985	-	2.466.985	2.466.985	9
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	3.616.506.055	3.616.506.055	3.616.506.055	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	270.130.628	270.130.628	270.130.628	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	46.054.698	46.054.698	46.054.698	8
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	48.660.971	48.660.971	48.660.971	9
31 Aralık 2023	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemiyle değerlenen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	3.140.765.388	-	3.140.765.388	3.140.765.388	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16.480.676	-	16.480.676	16.480.676	8
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	330.534.502	-	330.534.502	330.534.502	8
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.911.735	-	1.911.735	1.911.735	9
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	7.209.710.935	7.209.710.935	7.209.710.935	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	59.227.758	59.227.758	59.227.758	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	25.654.882	25.654.882	25.654.882	8
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	1.144.822.888	1.144.822.888	1.144.822.888	9
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	77.947.334	77.947.334	77.947.334	9

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 10). 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve 30 Kasım 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli ekspertiz raporu değerlerinin 31 Aralık 2024 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerleri ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

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

31 Aralık 2024

Gerçeğe uygun değer seviyesi

	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	19.982.092.765
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Proje)	-	-	3.726.290.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	2.110.445.000	-

31 Aralık 2023

Gerçeğe uygun değer seviyesi

	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	20.044.675.011
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Proje)	-	-	2.651.126.314
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	1.775.858.889	-

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ort. tutar 31 Aralık 2024	Ağırlıklı ort. tutar 31 Aralık 2023
Otel				* Oda ücreti (günlük) – Avro	79	74
			İndirgenmiş	* Villa ücreti (günlük) – Avro	965	730
Seviye 3	18.500.823.945	18.608.809.069	nakit akış	* Doluluk oranı (*)	76%	%74
Yurt						
Seviye 3	1.220.970.000	1.080.010.962	İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232	7.232
Ofis						
Seviye 3	134.053.820	211.430.184	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m ² * Doluluk oranı	4.637 %97	4.637 %97
Söğütluçeşme Projesi						
Seviye 3	3.726.290.000	2.651.126.314	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m ² * Doluluk oranı (**)	14.559 %92	14.559 %92
Fabrika Binası						
Seviye 3	126.245.000	144.424.796	İndirgenmiş nakit akış			
Arsa						
Seviye 2	2.110.445.000	1.775.858.889	Emsal Karşılaştırma	- -	- -	- -

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

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

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

		Artarsa	Azalırsa
31 Aralık 2024	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(740.599.445)	800.642.839
Oda ücreti	1 Avro	175.653.627	(173.044.053)
Doluluk oranı	%1	222.441.436	(219.464.500)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(2.482.445)	2.537.182
Doluluk oranı	%1	1.760.203	(1.770.451)
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)
Söğütlüçeşme Projesi			
İskonto oranı	%0,5	(149.920.000)	159.370.000
Birim ünite kira değeri	%10	184.500.000	(184.500.000)
Doluluk oranı	%1	19.285.000	(19.280.000)
		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
İskonto oranı	%0,5	(665.740.049)	715.664.810
Oda ücreti	1 Avro	202.290.793	(202.967.411)
Doluluk oranı	%1	209.722.020	(209.251.722)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(3.462.743)	3.557.552
Doluluk oranı	%1	2.339.779	(2.339.779)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(30.059.102)	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	18.811.918	(18.811.918)
Söğütlüçeşme projesi			
İskonto oranı	%0,5	(116.483.595)	123.884.985
Birim ünite kira değeri	%10	293.753.048	(293.738.611)
Doluluk oranı	%1	30.709.364	(30.694.926)

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**(ii) Kredi riski**

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

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

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

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

Faiz oranı riski

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

(iv) Likidite riski

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	7.345.007.328	10.969.178.971
Hazır değerler	(1.708.465.400)	(3.140.765.388)
Net yükümlülük	5.636.541.928	7.828.413.583
Özkaynaklar	23.364.728.046	22.787.221.187
Toplam kaynak	29.001.269.974	30.615.634.770
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%19	%26

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

32.1. Kredi riski açıklamaları

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

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

31 Aralık 2024	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	60.364.877	300.822.724	-	2.466.985	194.547.502	1.513.768.486
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	60.364.877	300.822.724	-	2.466.985	194.547.502	1.513.768.486
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	529.815	-	-	81.203	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(529.815)	-	-	(81.203)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

32.1. 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)	16.480.676	792.021.201	-	1.911.735	2.952.052.227	188.442.907
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	16.480.676	330.534.502	-	1.911.735	2.952.052.227	188.442.907
B	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	572.970	-	-	308.777	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(572.970)	-	-	(308.777)	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar ^(**)	-	461.486.699	-	-	-	-

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

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

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

32.2. Likidite riski

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

31 Aralık 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	3.616.506.055	7.115.628.528	341.371.059	519.060.710	3.303.754.296	2.951.442.463
Ticari borçlar	316.185.326	316.185.326	316.185.326	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	48.660.971	48.660.971	48.660.971	-	-	-

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	7.209.710.935	11.723.996.417	379.802.175	730.264.932	4.986.502.709	5.627.426.601
Ticari borçlar	84.882.640	84.882.640	84.882.640	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	1.222.770.222	1.222.770.222	1.222.770.222	-	-	-

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

32.3. 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	77.605.772	160.000	239.872	-	182.577.448						
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.639.219.481	351.466	40.757.705	45	374.512.669						
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-						
3 Diğer	2.012.225	-	-	-	5.817.784						
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	1.718.837.478	511.466	40.997.577	45	562.907.901						
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)	1.718.837.478	511.466	40.997.577	45	562.907.901						
10 Ticari borçlar	22.137.615	87.555	517.259	-	19.375						
11 Finansal yükümlülükler	529.630.188	1.777.910	11.078.933	-	170.757.693						
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-						
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	15.900.974	-	-	-	45.973.215						
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	567.668.777	1.865.465	11.596.192	-	216.750.283						
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-						
15 Finansal yükümlülükler	2.898.343.334	24.149.046	38.547.733	-	1.810.410.137						
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-						
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-						
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	2.898.343.334	24.149.046	38.547.733	-	1.810.410.137						
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	3.466.012.111	26.014.511	50.143.925	-	2.027.160.420						
19 Bilanço dışı türev araçların net varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-						
19a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-						
19b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-						
20 Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(1.747.174.633)	(25.503.045)	(9.146.348)	45	(1.464.252.519)						
21 Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) poz. (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.733.285.884)	(25.503.045)	(9.146.348)	45	(1.424.097.088)						
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 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

32.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

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

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	91.107.866	-	610.505	-	131.731.405
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.380.211.269	31.546.317	214.197	45	61.937.868
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	2.988.981	-	-	-	6.310.390
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	1.474.308.116	31.546.317	824.702	45	199.979.663
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	1.474.308.116	31.546.317	824.702	45	199.979.663
10	Ticari borçlar	1.317.090	5.612	22.618	-	26.388
11	Finansal yükümlülükler	788.349.589	1.805.966	13.369.726	-	172.158.079
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	1.144.805.501	26.886.511	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	13.836.326	-	-	-	29.211.496
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	1.948.308.497	28.698.089	13.392.344	-	201.395.963
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	6.127.899.100	24.275.507	88.090.050	-	1.992.873.658
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	6.127.899.100	24.275.507	88.090.050	-	1.992.873.658
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	8.076.207.597	52.973.596	101.482.394	-	2.194.269.621
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(6.601.899.481)	(21.427.279)	(100.657.692)	45	(1.994.289.958)
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(6.591.052.136)	(21.427.279)	(100.657.692)	45	(1.971.388.852)
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

32.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2024	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(180.281.400)	180.281.400	(180.281.400)	180.281.400
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
ABD Doları net etkisi (1+2)	(180.281.400)	180.281.400	(180.281.400)	180.281.400
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(67.864.319)	67.864.319	(67.864.319)	67.864.319
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(67.864.319)	67.864.319	(67.864.319)	67.864.319
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	398	(398)	(101.289.197)	101.289.197
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	398	(398)	(101.289.197)	101.289.197
TOPLAM (3+6+9)	(248.145.321)	248.145.321	(349.434.916)	349.434.916

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

32.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2023	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(182.954.880)	182.954.880	(182.954.880)	182.954.880
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(182.954.880)	182.954.880	(182.954.880)	182.954.880
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(948.502.290)	948.502.290	(948.502.290)	948.502.290
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(948.502.290)	948.502.290	(948.502.290)	948.502.290
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	487	(487)	(188.922.718)	188.922.718
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	487	(487)	(188.922.718)	188.922.718
TOPLAM (3+6+9)	(1.131.456.683)	1.131.456.683	(1.320.379.888)	1.320.379.888

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	142.000.925	2.760.594.433
Finansal yükümlülükler	1.662.027.792	2.280.704.825
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	1.513.768.486	188.442.907
Finansal yükümlülükler	1.826.576.734	4.778.733.764

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

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

Aşağıdaki tablo euribor faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/(zarar)ı üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2024 ve

31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un euribor faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2024	(0,01%)	106.606
	0,01%	(106.582)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2023	(0,01%)	1.882.961
	0,01%	(1.882.961)

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal 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	İşletmecisi 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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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:

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 / (I)	%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. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari olmayan alacakların tamamı Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından olan alacaklardan oluşmaktadır (Not 5).

(**) 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.

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1/1/2024-31/12/2024 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1/1/2024-31/12/2024 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 6 Mart 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

H.Nesrin Tuncer, SMMM

Sorumlu Denetçi

6 Mart 2025

İstanbul, Türkiye

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Sorumluluğu

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara" ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 378 inci maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi ("Komite")'nin amacı kurumsal düzeyde gerçekleştirilen risk projeleri ışığında, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktır. Komite biri başkan olmak üzere toplam 3 üyeden oluşmaktadır. Komite 2024 yılı içerisinde toplam 6 kere olmak üzere 31 Ocak 2024, 30 Nisan 2024, 28 Haziran 2024, 27 Ağustos 2024, 31 Ekim 2024, 31 Aralık 2024 tarihlerinde toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Sonuç

Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378 inci maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

H. Nesrin Tuncer SMMM

Sorumlu Denetçi

6 Mart 2025

İstanbul, Türkiye

Kısaltmalar

Akfen GT	Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.
Akfen GYO	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Akfen Karaköy	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.
ATS	American Turkish Society
BIST	Borsa İstanbul
BM	Birleşmiş Milletler
BM SKA	BM Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları
CPA	Yeminli Mali Müşavir Sertifikası (Certified Public Accountant)
ÇSY	Çevresel Sosyal ve Yönetimsel
DEİK	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu
EBRD	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası
FAVÖK / EBITDA	Finansman, Vergi, Amortisman Öncesi Kar
GSYH	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
G.V.K.	Gelir Vergisi Kanunu
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
IFC	Uluslararası Finans Kurumu
IFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartlar
ICMA	Uluslararası Sermaye Piyasası Birliği
ILO	Uluslararası Çalışma Örgütü
İDO	İstanbul Deniz Otobüsleri
İKV	İktisadi Kalkınma Vakfı
İTHİB	İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği
İTO	İstanbul Ticaret Odası
KAP	Kamuoyu Aydınlatma Platformu
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
LSE	London School of Economics
MESS	Metal Sanayiciler Sendikası
MIP	Mersin Liman İşletmeleri
NAD	Net Aktif Değer

NOX	Nitrojen oksit
OECD	Ekonomi İş birliği ve Kalkınma Örgütü
OHSAS	İş sağlığı ve İş Güvenliği Değerlendirme
PDT	Paya Dönüştürülebilir tahvil
PODEM	Kamusal Politika ve Demokrasi Çalışmaları
PPP	Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları
PSA	Port of Singapore Authority
SKA	Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları
SKD	Sürdürülebilirlik Kalkınma Derneği
SOX	Sülfür Oksit
TAIDER	Aile İşletmeleri Derneği
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TİKAV	Türkiye İnsan Kaynakları ve Eğitim Vakfı
TİKAD	Türkiye İş Kadınları Derneği
TİM	Türkiye İhracatçılar Meclisi
TL	Türk Lirası
TMB	Türkiye Mühendisler Birliği
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TTYD	Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği
TURMEPA	Deniz Temiz Derneği
TÜGIAD	Türkiye Genç İş Adamları Derneği
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜRSAB	Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği
TÜSİAD	Türkiye Sanayici İş Adamları Derneği
UNEP-FI	Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi
UNGC	Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler
UNPRI	Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri
USD	ABD doları
YDK	Türkiye Yatırım Danışma Konseyi

İLETİŞİM

Akfen GYO A.Ş

Adres: Büyükdere Cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8
Levent 34394 İstanbul / Türkiye

www.akfengyo.com.tr

Telefon: +90 212 371 87 00

Fax: +90 212 279 62 62

E posta info@akfengyo.com.tr



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.