

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

**1 OCAK – 30 Eylül 2024
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-79
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-26
NOT 3 BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI/SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI	26-30
NOT 4 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	31-32
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	33-34
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	35
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	35-39
NOT 8 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	39
NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	39-40
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	40-42
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	42
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	43
NOT 13 STOKLAR	43
NOT 14 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	43
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	44
NOT 16 TAAHHÜTLER.....	44-48
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR.....	49
NOT 18 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	50
NOT 19 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	51-52
NOT 20 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	52
NOT 21 ÖZKAYNAKLAR	53-55
NOT 22 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	56
NOT 23 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	56-57
NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	57
NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	58
NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ	58
NOT 27 FİNANSMAN GİDERLERİ	59
NOT 28 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	59-61
NOT 29 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/KAYIP	62
NOT 30 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	63-65
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	66-77
NOT 32 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	77
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	78-79

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
VARLIKLAR	Dipnot referansları	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	6	1.888.834.981	2.955.458.417
Ticari alacaklar		406.340.616	326.541.082
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,8	34.711.562	15.508.307
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	371.629.054	311.032.775
Diğer alacaklar		18.034	111.094
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	18.034	111.094
Stoklar	13	1.711.736.300	-
Peşin ödenmiş giderler		190.211.510	276.050.386
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	18	190.211.510	276.050.386
Diğer dönen varlıklar	20	53.006.913	1.356.415
ARA TOPLAM		4.250.148.354	3.559.517.394
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	3	-	3.635.352.964
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		4.250.148.354	7.194.870.358
DURAN VARLIKLAR			
Diğer alacaklar		2.000.200	1.687.847
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	2.000.200	1.687.847
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	23.771.675.168	23.156.597.181
Stoklar	13	-	1.198.043.963
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3,19	163.359.000	-
Maddi duran varlıklar	11	1.526.879	1.791.537
Maddi olmayan duran varlıklar	12	326.284	348.281
Peşin ödenmiş giderler	18	55.083.742	61.257.104
Ertelenmiş vergi varlığı	28	32.567.263	35.535.913
Diğer duran varlıklar	20	136.741.750	114.620.875
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		24.163.280.286	24.569.882.701
TOPLAM VARLIKLAR		28.413.428.640	31.764.753.059

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		644.802.837	859.008.769
- Banka kredileri	7	554.704.422	739.374.010
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	90.098.415	119.634.759
Ticari borçlar		186.355.394	79.874.515
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5,8	165.149.445	55.733.286
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	21.205.949	24.141.229
Diğer borçlar		45.129.594	1.150.626.073
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,9	-	1.077.277.677
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	45.129.594	73.348.396
Ertelenmiş gelirler	18	236.585.181	6.041.268
Kısa vadeli karşılıklar		4.784.623	2.740.915
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	4.784.623	2.740.915
ARA TOPLAM		1.117.657.629	2.098.291.540
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler	3	-	780.473.530
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.117.657.629	2.878.765.070
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmalar		3.136.767.048	5.925.325.059
- Banka kredileri	7	3.013.136.720	5.735.526.901
- Kiralama işlemlerinden borçlar	7	123.630.328	189.798.158
Ertelenmiş gelirler	18	-	54.103.018
Uzun vadeli karşılıklar		2.173.153	2.685.270
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	2.173.153	2.685.270
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	28	1.707.604.512	1.461.112.663
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.846.544.713	7.443.226.010
ÖZKAYNAKLAR		22.449.226.298	21.442.761.979
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		22.278.510.704	21.273.988.614
Ödenmiş sermaye	21	3.900.000.000	3.890.703.214
Sermaye düzeltme farkları	21	7.256.592.549	7.254.052.172
Paylara ilişkin primler	21	1.529.430.109	1.522.875.120
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(1.251.996.861)	(883.995.920)
- Yabancı para çevrim farkları		(1.251.996.861)	(883.995.920)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		15.250	15.250
- Yasal yedekler	21	15.250	15.250
Diğer özkaynak payları	3, 21	(223.367.251)	(223.367.251)
Geçmiş yıllar karları		9.713.706.029	8.726.797.431
Net dönem karı		1.354.130.879	986.908.598
Kontrol gücü olmayan paylar		170.715.594	168.773.365
TOPLAM KAYNAKLAR		28.413.428.640	31.764.753.059

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	22	878.084.113	361.586.892	1.137.540.498	463.293.660
Satışların maliyeti (-)	22	(33.224.043)	(10.822.936)	(40.965.839)	(10.964.539)
BRÜT KAR		844.860.070	350.763.956	1.096.574.659	452.329.121
Genel yönetim giderleri (-)	23	(56.322.639)	(14.423.329)	(73.550.396)	(36.675.488)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	606.619.110	(29.789.685)	3.850.155.378	(1.088.901.565)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(3.065.569)	(752.199)	(4.318.148)	(579.690)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		1.392.090.972	305.798.743	4.868.861.493	(673.827.622)
Özkaynak yöntemiyle değerenen yatırımların karlarından paylar	19	-	-	69.619.487	-
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	9.758.842	-	76.784.434	75.979.423
Yatırım faaliyetlerinden giderler	25	(27.382.447)	(41.540)	(297.830.576)	232.359.171
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		1.374.467.367	305.757.203	4.717.434.838	(365.489.028)
Finansman gelirleri	26	483.563.976	16.401.571	154.412.016	5.366.002
Finansman giderleri (-)	27	(517.044.548)	(212.616.330)	(3.752.377.895)	(348.582.654)
Parasal kazanç		309.275.324	62.766.178	2.367.405.247	1.545.328.485
VERGİ ÖNCESİ KAR		1.650.262.119	172.308.622	3.486.874.206	836.622.805
Vergi gideri		(291.939.660)	(48.388.026)	(608.220.421)	(305.731.962)
- Dönem vergi gideri	28	(5.761.679)	(2.974.234)	(6.249.100)	(1.275.761)
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	28	(286.177.981)	(45.413.792)	(601.971.321)	(304.456.201)
DÖNEM KARI		1.358.322.459	123.920.596	2.878.653.785	530.890.843
Dönem karının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		4.191.580	471.734	5.319.471	(693.965)
Ana ortaklık payları		1.354.130.879	123.448.862	2.873.334.314	531.584.808
Net dönem karı		1.358.322.459	123.920.596	2.878.653.785	530.890.843
Hisse başına kazanç (Tam TL)	29	0,35	0,03	2,22	0,41
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	29	0,35	0,03	2,22	0,41
DÖNEM KARI		1.358.322.459	123.920.596	2.878.653.785	530.890.843
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)					
KISMI		(370.250.292)	(270.280.340)	(609.673.215)	(524.864.044)
Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılacaklar		(370.250.292)	(270.280.340)	(609.673.215)	(524.864.044)
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gider		(370.250.292)	(270.280.340)	(609.673.215)	(524.864.044)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		988.072.167	(146.359.744)	2.268.980.570	6.026.799
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı					
Ana ortaklık payları		986.129.938	(143.765.314)	2.262.529.911	9.917.982
Kontrol gücü olmayan paylar		1.942.229	(2.594.430)	6.450.659	(3.891.183)

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler					Birikmiş karlar					
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer özkaynak payları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	6.325.017.177	1.482.243.051	(422.051.380)	15.250	-	6.916.023.064	1.810.774.367	17.412.021.529	294.542.839	17.706.564.368
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.810.774.367	(1.810.774.367)	-	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	(610.804.404)	-	-	-	2.873.334.315	2.262.529.911	6.450.659	2.268.980.570
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	-	-	47.974.141	-	-	-	-	-	47.974.141	-	47.974.141
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler	-	-	-	-	-	(209.800.298)	-	-	(209.800.298)	(150.976.821)	(360.777.119)
30 Eylül 2023 itibarıyla bakiyeler	1.300.000.000	6.325.017.177	1.530.217.192	(1.032.855.784)	15.250	(209.800.298)	8.726.797.431	2.873.334.315	19.512.725.283	150.016.677	19.662.741.960
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	3.890.703.214	7.254.052.172	1.522.875.120	(883.995.920)	15.250	(223.367.251)	8.726.797.431	986.908.598	21.273.988.614	168.773.365	21.442.761.979
Transferler	-	-	-	-	-	-	986.908.598	(986.908.598)	-	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	-	-	-	(368.000.941)	-	-	-	1.354.130.879	986.129.938	1.942.229	988.072.167
Sermaye artırım	9.296.786	2.540.377	6.554.989	-	-	-	-	-	18.392.152	-	18.392.152
30 Eylül 2024 itibarıyla bakiyeler	3.900.000.000	7.256.592.549	1.529.430.109	(1.251.996.861)	15.250	(223.367.251)	9.713.706.029	1.354.130.879	22.278.510.704	170.715.594	22.449.226.298

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023
	Dipnot referansları		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.358.322.459	2.878.653.785
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22,23	591.675	6.911.227
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		-	349.654
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.726.412	300.362.696
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	17	3.726.412	2.532.120
- Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	3,27	-	297.830.576
Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler	3,25	22.607.797	-
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler	3,25	-	(72.889.215)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	26,27	(211.643.168)	843.955.757
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		275.327.853	2.213.245.792
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(601.426.499)	(3.318.235.225)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	24	(601.426.499)	(3.839.092.300)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları	26,27	-	520.857.075
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	19	-	(69.619.487)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	28	291.939.660	608.220.421
Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler		(492.930.198)	(2.347.548.916)
		646.515.991	1.043.406.489
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(186.232.296)	(329.390.059)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(263.996)	120.213.154
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	13	(513.692.337)	(216.195.325)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		143.119.965	117.047.953
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(677.844.125)	112.685.210
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		(104.059.325)	77.404.428
Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen nakit akışları		(692.456.123)	925.171.850
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	(432.924)	(266.077)
Vergi ödemeleri		(8.295.884)	(3.341.915)
Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları		(701.184.931)	921.563.858
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11,12	(305.020)	(454.614)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(572.925.176)	(240.658.242)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	3	2.836.827.445	-
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	3,19	(163.359.000)	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışırla ilişkin nakit çıkışları	3	-	(257.586.074)
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları		-	(31.171.913)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları		2.100.238.249	(529.870.843)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Sermaye avanslarından nakit girişleri	21	18.392.152	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	2.050.593.652	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(3.717.262.911)	(374.887.040)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(37.791.343)	(42.454.993)
Türev araçlardan nakit girişleri		-	337.606.846
Alınan faiz		111.003.464	8.827.670
Ödenen faiz	7	(391.526.373)	(342.179.517)
Diğer nakit girişleri		-	42.996.512
İşletmenin kendi paylarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		-	246.624.341
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(198.650.201)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(1.966.591.359)	(322.116.382)
Yabancı para çevrim farklarının ve parasal kazanç/kayıp etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		(567.538.041)	69.576.633
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		280.884.694	96.438.724
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		(286.653.347)	166.015.357
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	2.955.748.976	260.899.781
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(780.170.019)	(86.798.421)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	1.888.925.610	340.116.717

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş. ("Tamaris")'ye kiralamaktadır.

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 22.944.086 TL karşılığında satın almış olup söz konusu pay devri ile birlikte Akfen Karaköy, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı haline gelmiştir. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100'dür.

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

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

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 Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 2 yıl izin - ruhsat, 2 yıl inşaat süresi ve 28 yıl işletmek üzere kiralanması işini yapma hakkına sahip olmuştur. Bu kapsamda, TCDD'ye Söğütluçeşme Yüksek Hızlı Tren Garı Projesini taahhüt etmiş olup proje kapsamında viyadük, terminal binası, ticaret alanı ve otopark inşa edilmesi planlanmaktadır. 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

Akfen 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 43 (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'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapılmaktadır. Akfen GT, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") de faaliyet göstermekte olup, KKTC Şirketler Mukayyitliğince YŞ00148 kayıt numarası ile fasıl 113, Limited Şirketler Yasasının 346. Maddesi altında bir yabancı şirket olarak 2 Eylül 2002 tarihinde KKTC Bakanlar Kurulu kararına müteakip tescil edilmiştir. Akfen GT, KKTC'de muhasebe kayıtlarını KKTC'nin kabul ettiği ticaret mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

Şirket'in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, Volgastroykom ve Severnyi 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 30 Eylül 2024 satın alma gücüne getirilmiş haliyle 1 Ocak 2023 tarihli "Geçmiş Yıl Karları" tutarı 6.916.023.063 TL'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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, 30 Eylül 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 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme kat sayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385

KGK'nın "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi" uyarınca, işletmelerin 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren finansal tabloları için karşılaştırmalı finansal tablonun açılış tutarları olan 1 Ocak 2021 tarihli finansal tablolar, açılış finansal durum tablosu olarak kabul edilmektedir.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b Ölçüm esasları (Devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteği değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlara dayanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği ayların raporlama tarihine göre aylık düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı dönemlere ait tüm tutarlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 30 Eylül 2024 tarihine kadar endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

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

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

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

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

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 8 Kasım 2024 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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 Güney	TL
Akfen GT (*)	TL
Samstryokom, Yaroslavlinvest, KaliningradInvest	Ruble
Volgastroykom	Ruble
Severnyi	Ruble
EO at Fountains (**)	ABD Doları

(*) 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.

(**) 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.

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.

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

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30 Eylül 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 Güney	100,00	100,00
Akfen Bafra	100,00	100,00
Yaroslavlı Invest, KaliningradInvest, Samstroykom	97,80	97,80
Volgastroykom	96,17	96,17
Akfen GT (*)	-	100,00

(*) 17 Ocak 2024 tarihinde satışı gerçekleşmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 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 etkide bulunduğu ve bu şirketlerle ilgili önemli ekonomik olay ve durumları yansıttığı için fonksiyonel para birimi olarak Ruble veya TL'yi kullanmaktadırlar.

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

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 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.Tur.z.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 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Fıratcan Turizm tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 taşınmaza 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 birliğini gerektirmektedir. Bu nedenle, EO at Fountains, 30 Eylül 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

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

f İşletmenin sürekliliği

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 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 (Not 22).

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 ilerki tarihlerde gerçekleştirecek olduğu yabancı para satış tutarlarından kaynaklanan kur risklerine karşı aynı para biriminde borçlanarak bilanço üzerinde kur riskinden korunma sağlamaktadır. Grup, belirlemiş olduğu kur riski yönetim stratejisi kapsamında, kaydedilmemiş kesin taahhüt gerçeğe uygun değer riski kur riski bileşeninden korunma amacıyla riskten korunma muhasebesi uygulamakta ve riskten korunma kalem ile riskten korunma aracı üzerinde oluşmuş ve henüz realize olmamış döviz kuru dalgalanmalarını netleyerek, daha sağlıklı gelir tablosu sunumunu amaçlamaktadır.

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

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

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 30 Eylül 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.

30 Eylül 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

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

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

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

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve

(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dâhil edilir.

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktive 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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 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 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 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 temettüler konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini de içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (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 zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

2.4.13. Kiralama işlemleri

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

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

Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar

Grup, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

Kiraya veren olarak

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 plânlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının 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, KKTC, 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 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. Bu nedenle Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

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

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

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 Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır.

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 değerlenen 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.

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI / SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI / ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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)	329.564.756
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.612.027.889
Satın alınan hisse oranı	%7,26
Satın alınan hisse değeri (B)	117.033.228
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	212.531.528

2 Mayıs 2023 tarihinde Şirket, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 31.171.913 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)	31.171.913
Satın alma tarihinde Akfen Karaköy değeri	1.601.274.848
Satın alınan hisse oranı	%1,27
Satın alınan hisse değeri (B)	20.336.190
Diğer özkaynak kalemi (A-B)	10.835.723

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI / SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI / ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (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	515.172.148
İskonto edilmiş toplam satın alma bedeli (A)	510.672.612
Satın alma tarihinde Fıratcan Turizm değeri	1.190.942.504
Satın alınan hisse oranı	49%
Satın alınan hisse değeri (B)	583.561.827
Pazarlıklı satın alım kazancı (A-B)	72.889.215

Satın alım tarihine en yakın raporlama dönemi olan 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Fıratcan Turizm'in değeri ile satın alım maliyeti arasındaki fark olan 72.889.215 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	510.672.612
Nakit ve nakit benzerleri – iktisap edilen	(3.506.969)
Satın almadan kaynaklanan nakit çıkışı (net)	507.165.643

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BAĞLI ORTAKLIK HİSSE ALIMLARI / SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIK SATIŞLARI / ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (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	171.617.350
Nakit ve nakit benzerleri	3.506.968
Kısa vadeli finansal yatırımlar	43.001.977
Diğer alacaklar	31.313
Peşin ödenmiş giderler	125.076.868
Diğer dönen varlıklar	224
Duran varlıklar	2.817.150.028
Diğer alacaklar	216.969.410
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.517.586.805
- Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.267.467.789
- Finansal kiralamalardan doğan varlıklar	224.283.399
- Arsa kiralari	25.835.617
Diğer duran varlıklar	82.593.813
Toplam varlıklar	2.988.767.378
Kaynaklar	
Kısa vadeli yükümlölükler	180.202.456
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	167.251.930
- Banka kredileri	83.271.599
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	81.341.771
- Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar	2.638.560
Ticari borçlar	7.853.620
Diğer borçlar	3.299.939
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	791.412
Kısa vadeli karşılıklar	1.005.555
Uzun vadeli yükümlölükler	1.617.622.411
Uzun vadeli borçlanmalar	1.317.632.229
- Banka kredileri	1.139.325.279
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	143.849.836
- Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar	34.457.114
Uzun vadeli karşılıklar	983.364
Ertelenmiş vergi yükümlölüğü	299.006.818
Toplam yükümlölükler	1.797.824.867
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.190.942.504
Toplam kaynaklar	2.988.767.371

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 ve 30 Eylül 2023 tarihleri 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 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla satış amacıyla elde tutulan varlıklar aşağıdaki gibidir:

	Akfen GT	Akfen GT
Varlıklar	31 Aralık	30 Eylül
	2023	2023
Dönen varlıklar	15.363.072	27.368.557
Nakit ve nakit benzerleri	474	5.466
Ticari alacaklar	-	10.032.460
Stoklar	75.170	238.138
Peşin ödenmiş giderler	2.280.178	2.790.393
Diğer dönen varlıklar	13.007.250	14.302.100
Duran varlıklar	3.619.989.892	3.980.353.727
Diğer Alacaklar	199.577	199.578
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	199.577	199.578
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.615.609.679	3.975.516.930
Peşin ödenmiş giderler	65.574	94.036
Diğer duran varlıklar	4.115.062	4.543.183
Toplam varlıklar	3.635.352.964	4.007.722.284
Kaynaklar		
Kısa vadeli yükümlülükler	340.116	305.998
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (Not 7)	340.116	298.426
Diğer borçlar	-	7.572
Uzun vadeli yükümlülükler	780.133.414	846.817.998
Uzun vadeli borçlanmalar	1.590.661	1.749.008
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	778.542.753	845.068.990
Toplam yükümlülükler	780.473.530	847.123.996
Özkaynaklar	2.854.879.434	3.160.598.288
Toplam kaynaklar	3.635.352.964	4.007.722.284

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

17 Ocak 2024 tarihinde gerçekleşen satış dolayısıyla Akfen GT şirketine ait satış amacıyla elde tutulan varlık ve yükümlülükler 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarında yer almamakla birlikte söz konusu satışa ilişkin işlem detayları aşağıdaki gibidir:

Akfen GT	30 Eylül 2023
Toplam satış bedeli (A)	2.862.767.712
Satış tarihindeki Akfen GT değeri	3.160.598.288
Satılan hisse oranı	%100
Satılan hisse değeri (B)	3.160.598.288
Karşılık tutarı (A-B) (Not 25)	(297.830.576)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Akfen GT net aktif değeri ile satış bedeli arasındaki fark olan 297.830.576 TL Not 25'te yatırım faaliyetlerinden giderler altında şirket cari gerçeğe uygun değer düşüklüğü karşılığı olarak muhasebeleştirilmiştir.

Akfen GT	Satış tarihi itibarıyla
Toplam satış bedeli (A)	2.836.827.445
Satış tarihindeki Akfen GT değeri	2.859.435.242
Satılan hisse oranı	%100
Satılan hisse değeri (B)	2.859.435.242
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (A-B) (Not 25)	(22.607.797)

Satış tarihi itibarıyla Akfen GT'nin değeri ile satış fiyatı arasındaki fark olan 22.607.797 TL, Grup'un 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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.

c) Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım olarak muhasebeleşmektedir. EO at Fountains, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda satın alım bedeli ile muhasebeleşmekte olup şirkete ilişkin satın alım detayları aşağıdaki gibidir:

Eo at Fountains	30 Eylül 2024
Toplam satın alım bedeli (A)	163.359.000
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)	70.562.020

(*) 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye, KKTC, Rusya ve ABD için (31 Aralık 2023 ve 30 Eylül 2023: Türkiye, KKTC ve Rusya) yapılmıştır. Faaliyet performansları dönem karı/(zararı) üzerinden ölçülmektedir.

30 Eylül 2024:

	Türkiye	KKTC (*)	Rusya	ABD	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	695.163.384	-	182.920.729	-	-	878.084.113
Satışların maliyeti	(20.965.160)	(98.944)	(12.159.939)	-	-	(33.224.043)
BRÜT KAR/(ZARAR)	674.198.224	(98.944)	170.760.790	-	-	844.860.070
Genel yönetim giderleri	(44.451.831)	(103.326)	(11.767.482)	-	-	(56.322.639)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	187.221.841	-	419.397.269	-	-	606.619.110
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(836.903)	(2.220.014)	(8.652)	-	-	(3.065.569)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	816.131.331	(2.422.284)	578.381.925	-	-	1.392.090.972
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	9.758.842	-	-	-	-	9.758.842
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(27.382.447)	-	-	-	-	(27.382.447)
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	798.507.726	(2.422.284)	578.381.925	-	-	1.374.467.367
Finansman gelirleri	479.411.569	-	4.152.407	-	-	483.563.976
Finansman giderleri	(490.307.825)	(211.741)	(26.524.982)	-	-	(517.044.548)
Parasal kazanç	287.994.841	21.280.483	-	-	-	309.275.324
VERGİ ÖNCESİ KAR	1.075.606.311	18.646.458	556.009.350	-	-	1.650.262.119
Vergi gideri	(174.482.433)	(8.860.047)	(108.597.180)	-	-	(291.939.660)
-Dönem vergi gideri	-	-	(5.761.679)	-	-	(5.761.679)
-Ertelenmiş vergi gideri	(174.482.433)	(8.860.047)	(102.835.501)	-	-	(286.177.981)
DÖNEM KARI	901.123.878	9.786.411	447.412.170	-	-	1.358.322.459
Raporlanabilir faaliyet bölüm Varlıkları	34.650.431.550	-	3.401.477.346	163.359.000	(9.801.839.256)	28.413.428.640
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	5.546.312.334	-	1.073.279.149	-	(655.389.141)	5.964.202.342
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (**)	1.084.093.013	-	2.829.519	-	-	1.086.922.532
Amortisman giderleri ve itfa payları	503.076	-	88.599	-	-	591.675

(*) 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.

(**) İştirak hisse alımları ile ilgili yatırımlar hariçtir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2023:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	856.036.810	131.861.473	149.642.215	-	1.137.540.498
Satışların maliyeti	(23.763.899)	(3.269.073)	(13.932.867)	-	(40.965.839)
BRÜT KAR	832.272.911	128.592.400	135.709.348	-	1.096.574.659
Genel yönetim giderleri	(59.030.727)	(4.876.547)	(9.643.122)	-	(73.550.396)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	3.916.539.236	(443.927.501)	377.543.643	-	3.850.155.378
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(4.044.692)	(273.456)	-	-	(4.318.148)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	4.685.736.728	(320.485.104)	503.609.869	-	4.868.861.493
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	69.619.487	-	-	-	69.619.487
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	76.784.434	-	-	-	76.784.434
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-	-	(297.830.576)	(297.830.576)
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ)					
ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	4.832.140.649	(320.485.104)	503.609.869	(297.830.576)	4.717.434.838
Finansman gelirleri	127.301.344	25.699.931	1.410.741	-	154.412.016
Finansman giderleri	(3.397.276.287)	(296.298.622)	(58.802.986)	-	(3.752.377.895)
Parasal kazanç	2.276.407.537	90.997.710	-	-	2.367.405.247
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	3.838.573.243	(500.086.085)	446.217.624	(297.830.576)	3.486.874.206
Vergi (gideri)/geliri	(751.463.404)	240.152.088	(96.909.105)	-	(608.220.421)
-Dönem vergi gideri	(2.586.651)	-	(3.662.449)	-	(6.249.100)
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(748.876.753)	240.152.088	(93.246.656)	-	(601.971.321)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	3.087.109.839	(259.933.997)	349.308.519	(297.830.576)	2.878.653.785

31 Aralık 2023

Raporlanabilir faaliyet bölümü

Varlıkları 34.656.686.434 3.635.352.964 3.473.658.252 (10.000.944.591) 31.764.753.059

Raporlanabilir faaliyet bölümü

yükümlülükleri 8.654.971.487 967.525.284 1.259.381.210 (559.886.901) 10.321.991.080

30 Eylül 2023

Yatırım ve stoklarla ilgili

harcamalar, net (*) 453.829.143 - 3.479.038 - 457.308.181

Amortisman giderleri ve itfa payları 6.911.227 - - 6.911.227

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

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine Grup Hasılat'ının %84'ü Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan Tamaris'ten, %7'si ise 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 (30 Eylül 2023: Tamaris.: %73, Merit Kıbrıs Turizm Limited: %11, KYK: %6, Akfen Turizm: %7).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Akfen Turizm Yat. Ve İşl. A.Ş. ("Akfen Turizm") (*)	34.711.562	15.508.307
	34.711.562	15.508.307

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

İlişkili taraflara ticari borçlar (kısa vadeli):

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Akfen İnşaat (*)	165.149.445	51.502.758
Akfen Holding	-	4.230.084
Akfen Danışmanlık	-	444
	165.149.445	55.733.286

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

İlişkili taraflara diğer borçlar (kısa vadeli):

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Akfen International BV (*)	-	1.077.277.677
	-	1.077.277.677

(*) 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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla söz konusu borç kapanmıştır.

5.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Kira giderleri/ödemeleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Isparta Şehir Hastanesi (Isparta Yurt)	2.828.903	853.423	3.190.857	942.085
Akfen GPYŞ 1. GMY Fonu (Merkez Ofis)	1.685.885	459.411	1.715.890	407.291
	4.514.788	1.312.834	4.906.747	1.349.376

b) Kira gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Akfen Turizm	47.348.821	38.248.264	77.470.983	32.858.668
	47.348.821	38.248.264	77.470.983	32.858.668

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

5.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

c) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Akfen International BV	-	-	43.833.421	14.488.534
	-	-	43.833.421	14.488.534

d) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Akfen Holding	220.727	-	-	-
	220.727	-	-	-

e) Devam eden inşaat hakedişleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Akfen İnşaat (*)	512.393.266	228.767.818	215.007.084	104.042.655
	512.393.266	228.767.818	215.007.084	104.042.655

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

f) Hisse alımlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Akfen Holding (Not 3)	-	-	31.171.913	-
	-	-	31.171.913	-

2 Mayıs 2023 tarihinde Akfen GYO, Akfen Holding'e ait olan %1,27 oranındaki Akfen Karaköy hisselerini 31.171.913 TL karşılığında satın almıştır.

g) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	20.063.615	4.871.928	19.821.032	4.625.586
	20.063.615	4.871.928	19.821.032	4.625.586

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	195.190	254.309
Bankalar	337.419.852	2.778.170.000
- Vadesiz mevduat	13.492.946	180.452.232
- Vadeli mevduat	323.926.906	2.597.717.768
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	1.551.310.568	177.324.667
Değer düşüklüğü	(90.629)	(290.559)
Nakit ve nakit benzerleri	1.888.834.981	2.955.458.417
Değer düşüklüğü	90.629	290.559
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	1.888.925.610	2.955.748.976

(*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Şirket'in sahip olduğu günlük yatırım fonlarından ve repo varlıklardan oluşmaktadır.

Vadesiz mevduat

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Avro	8.175.678	9.425.469
TL	3.245.631	165.196.148
ABD Doları	1.953.048	5.825.935
Rus Rublesi	118.589	4.680
Toplam vadesiz mevduat	13.492.946	180.452.232

Vadeli mevduat

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

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2024
Avro	Ekim 2024	%0,01-%1	185.477.634
Ruble	Ekim 2024	%9,6	84.382.533
TL	Ekim 2024	%42-%43	46.969.461
ABD Doları	Ekim 2024	%0,01	7.097.278
Toplam			323.926.906

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2023
TL	Ocak 2024	%20-%44	1.314.277.931
ABD Doları	Ocak 2024	%0,75	1.255.837.937
Ruble	Ocak 2024	%9,5	27.601.900
Toplam			2.597.717.768

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlar	644.802.837	859.008.769
Teminatlı uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	554.704.422	739.374.010
Teminatlı uzun vadeli finansal kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	62.527.641	84.961.446
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	27.570.774	34.673.313
Uzun vadeli finansal borçlar	3.136.767.048	5.925.325.059
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	3.013.136.720	5.735.526.901
Teminatlı uzun vadeli finansal kiralama borçlanmaları	32.123.941	83.065.280
Teminatlı uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	91.506.387	106.732.878
Toplam finansal borçlar	3.781.569.885	6.784.333.828

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerinin ve finansal kiralama borçlanmalarının defter ve nominal değerlerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024

Defter değeri

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	%4,40 + euribor ^(*)	51.584.998	432.926.075	1.539.694.582	1.972.620.657
Ruble ⁽⁴⁾	%6,00	1.985.478.560	62.600.744	668.284.338	730.885.082
USD ⁽⁵⁾	%7,00	25.285.904	59.177.603	805.157.804	864.335.407
TL ⁽⁶⁾	%31,5	94.651.578	62.527.641	32.123.937	94.651.578
			617.232.063	3.045.260.661	3.662.492.724

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽¹⁾	%4,40 + euribor ^(*)	51.267.355	290.440.576	1.670.033.316	1.960.473.892
Ruble ⁽⁵⁾	% 6,00	1.840.030.346	6.400.391	670.942.974	677.343.365
USD ⁽⁶⁾	%7,00	25.000.000	-	854.562.500	854.562.500
TL ⁽⁷⁾	%31,5	92.641.486	49.755.749	42.885.737	92.641.486
			346.596.716	3.238.424.527	3.585.021.243

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	307.341.108	2.177.972.981	2.485.314.089
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor ^(*)	32.198.453	211.190.806	1.216.319.926	1.427.510.732
Avro ⁽⁴⁾	%6,00 + euribor ^(*)	13.171.626	74.743.610	509.217.280	583.960.890
Ruble ⁽⁵⁾	% 6,00	2.165.031.737	76.733.282	888.251.870	964.985.152
USD ⁽⁶⁾	%7,00	25.285.910	69.365.203	943.764.845	1.013.130.048
TL ⁽⁷⁾	%31,5	168.026.723	84.961.447	83.065.279	168.026.726
			824.335.456	5.818.592.181	6.642.927.637

Nominal değer

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro ⁽²⁾	%6,00 + euribor ^(*)	49.453.586	99.124.177	2.093.388.749	2.192.512.926
Avro ⁽³⁾	%6,00 + euribor ^(*)	28.756.152	86.724.658	1.188.172.494	1.274.897.152
Avro ⁽⁴⁾	%6,00 + euribor ^(*)	11.737.195	25.610.924	494.754.801	520.365.725
Ruble ⁽⁵⁾	% 6,00	2.007.607.707	4.085.239	890.733.805	894.819.044
USD ⁽⁶⁾	%7,00	22.593.434	-	1.001.674.517	1.001.674.517
TL ⁽⁷⁾	%31,5	160.315.202	49.435.135	110.880.067	160.315.202
			264.980.133	5.779.604.433	6.044.584.566

^(*) 30 Eylül 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 refinanse 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,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 rehn edilmiştir,
 - Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.
- 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 rehn edilmiştir,
 - Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri ve Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiş olup Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
 - Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
 - Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.
- 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 rehn edilmiş ve Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
 - Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.
- 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 Avro'dan Ruble'ye dönülmüştür. Ruble bazındaki kredinin faiz oranı ilk 2 yıl için %6, sonraki 8 yıl için, %9,8 ve kalan dönemler için ise moprime (3 aylık) + %5 olarak belirlenmiş olup kredi vadesi 28 Ekim 2033 tarihine kadar uzatılmıştır.
- Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiş olup Akfen GT kullanılan kredi tutarları kadar kefalet vermiştir.
 - Rusya şirketlerinin hisseleri ve işletme kira gelirleri kredi veren lehine rehn edilmiştir.
 - 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	617.232.063	824.335.456
1 - 2 yıl	471.831.023	692.528.940
2 - 3 yıl	1.093.433.840	1.446.307.101
3 - 4 yıl	313.071.216	540.860.126
4 - 5 yıl	361.216.160	561.473.604
5 yıl ve üzeri	805.708.422	2.577.422.410
Toplam finansal borçlar	3.662.492.724	6.642.927.637

Banka kredilerinin nominal değerinin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	346.596.716	264.980.133
1 - 2 yıl	344.062.646	323.406.988
2 - 3 yıl	1.165.623.125	1.343.290.131
3 - 4 yıl	326.967.605	373.987.438
4 - 5 yıl	434.515.334	466.827.726
5 yıl ve üzeri	967.255.817	3.272.092.150
Toplam finansal borçlar	3.585.021.243	6.044.584.566

Banka kredileri ve finansal borçlanma araçlarının 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	6.642.927.637	6.000.588.156
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	2.050.593.652	-
Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları	(3.717.262.911)	(374.887.040)
Ödenen faiz	(391.526.373)	(342.179.517)
Tahakkuk	341.226.594	799.286.495
Kredi yapılandırmasına ilişkin düzeltmeler (*)	(361.558.675)	-
Kur farkı	468.099.666	1.652.717.334
Yabancı para çevrim farkı	84.885.436	52.118.056
Şirket satın alım etkisi	-	1.157.167.443
Parasal kazanç	(1.454.892.302)	(2.359.628.814)
30 Eylül	3.662.492.724	6.585.182.113

(*) 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karkaöy'e ait kredilerin, 348.969.552 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:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa	29.934.748	35.013.428
1 - 5 yıl	99.845.213	123.944.761
5 yıl ve üzeri	876.922.047	1.149.223.161
<i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i>	<i>(887.624.846)</i>	<i>(1.166.775.159)</i>
Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları	119.077.161	141.406.191

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kiralama yükümlülüklerinin 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	141.406.191	165.181.811
Faiz gideri	31.459.338	32.300.261
Kur farkı gideri	10.879.222	10.614.685
Ödemeler	(37.791.343)	(42.454.993)
Düzenlemeler	12.237.029	17.441.950
Satış amaçlı sınıflandırılan yükümlülük etkisi (Not 22)	-	(2.047.434)
Parasal kazanç	(39.113.276)	(45.754.445)
30 Eylül	119.077.161	135.281.835

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	34.711.562	15.508.307
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	371.629.054	311.032.775
	406.340.616	326.541.082

(*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	165.149.445	55.733.286
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	21.205.949	24.141.229
- Diğer ticari borçlar	15.355.040	8.861.404
- Diğer gider tahakkukları	5.850.909	15.279.825
	186.355.394	79.874.515

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18.034	111.094
- Diğer	18.034	111.094
	18.034	111.094

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	2.000.200	1.687.847
	2.000.200	1.687.847

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	-	1.077.277.677
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	45.129.594	73.348.396
- Ödenecek vergi ve fonlar	43.277.492	72.292.502
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	1.472.395	1.033.312
- Diğer	379.707	22.582
	45.129.594	1.150.626.073

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	18.780.799.872	18.862.027.612
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.886.912.333	4.165.790.520
Arsa kullanım hakları	103.962.963	128.779.049
Toplam	23.771.675.168	23.156.597.181

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	23.027.818.132	23.775.689.737
Girişler	572.925.176	240.658.242
Değer artışı, net	603.166.159	3.840.601.247
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 22)	-	(3.973.835.037)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	2.267.467.789
Yabancı para çevrim farkları	(536.197.262)	(980.823.200)
30 Eylül	23.667.712.205	25.169.758.778

Grup'un Türkiye'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 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 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Rusya'da lisanslı bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin 30 Eylül 2024 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamaları ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını da 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	4.120.277.557	31 Aralık 2023	4.173.466.630
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	2.830.410.397	31 Aralık 2023	2.811.303.683
Söğütözü Projesi ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	2.951.269.731	31 Aralık 2023	2.494.708.331
Kırıkkışla Arsası ⁽²⁾	30 Haziran 2024	1.921.952.948	31 Aralık 2023	1.671.082.189
Bodrum Loft ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	1.652.570.829	31 Aralık 2023	1.633.856.455
Ibis Otel Moskova ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	1.290.963.522	31 Aralık 2023	1.248.258.599
Novotel Trabzon ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	1.205.053.115	31 Aralık 2023	1.199.755.495
Ibis Otel Tuzla ⁽²⁾	30 Haziran 2024	987.915.957	31 Aralık 2023	964.094.866
Ibis Otel Kaliningrad ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	706.245.044	31 Aralık 2023	749.710.942
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	662.312.493	31 Aralık 2023	642.578.653
Ibis Otel Alsancak İzmir ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	640.310.746	31 Aralık 2023	640.591.016
Ibis Otel Adana ⁽²⁾	30 Haziran 2024	607.403.975	31 Aralık 2023	599.429.409
Ibis Otel Yaroslavl ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	516.856.895	31 Aralık 2023	549.238.994
Isparta Yurt ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	580.950.231	31 Aralık 2023	584.471.185
Ibis Otel Esenyurt ⁽²⁾	30 Haziran 2024	524.277.248	31 Aralık 2023	546.549.847
Ibis Otel ve Novotel Kayseri ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	503.905.360	31 Aralık 2023	483.703.570
Ibis Otel Samara ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	435.845.473	31 Aralık 2023	464.890.908
Kütahya Yurt ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	438.034.672	31 Aralık 2023	431.818.506
Ibis Otel Ankara Airport ⁽²⁾	30 Haziran 2024	414.564.587	31 Aralık 2023	406.260.459
Ibis Otel Bursa ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	343.972.264	31 Aralık 2023	347.180.231
Samara Ofis ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	146.689.592	31 Aralık 2023	198.955.681
Fabrika Binası ⁽²⁾	30 Haziran 2024	126.324.883	31 Aralık 2023	135.903.650
Ibis Otel Eskişehir ⁽¹⁾	30 Haziran 2024	45.915.032	31 Aralık 2023	50.008.833
Bodrum (Eskişehir) Arsası ^{(2) (*)}	22 Temmuz 2024	13.689.654	-	-
Toplam		23.667.712.205		23.027.818.132

⁽¹⁾ Grup'un kiraladığı arsalar üzerindeki gayrimenkullerdir.

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

^(*) 22 Temmuz 2024 tarihinde satın alınmıştır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 20.615.916.059 TL'dir (31 Aralık 2023: 21.363.047.812 TL).

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 5.277.147.600 TL'dir (31 Aralık 2023: 10.686.991.128 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla işletme modeli ve kiralama modeline göre hazırlanan değerlendirme raporlarında kullanılan iskonto oranları Avro olarak değerlendirilen varlıklar için %9-%11 (31 Aralık 2023: %9,75-%12) aralığında, TL olarak değerlendirilen varlıklar için ise %25-%26 (31 Aralık 2023: %27), Ruble olarak değerlendirilen varlıklar için ise olarak %13-%16 (31 Aralık 2023: %13-%15) aralığında belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 30'da açıklanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait arsa kullanım hakkının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	128.779.049	155.425.110
Düzenlemeler	(23.076.426)	(37.714.231)
Değer azalışı	(1.739.660)	(1.508.947)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	20.649.518
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 22)	-	(1.681.893)
30 Eylül	103.962.963	135.169.557

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	54.716	4.478.896	25.624.423	30.158.035
Alımlar	-	290.141	-	290.141
Birleşme etkisi	-	(33.843)	(46.447)	(80.290)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	30.932	935.030	-	965.962
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2023	85.648	5.670.224	25.577.976	31.333.848
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	54.716	5.297.420	25.624.423	30.976.559
Alımlar	-	265.128	-	265.128
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	54.716	5.562.548	25.624.423	31.241.687
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(54.716)	(3.180.613)	(18.510.675)	(21.746.004)
Dönem gideri	-	(471.556)	(6.351.157)	(6.822.713)
Birleşme etkisi	-	33.843	8.729	42.572
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	(4.640)	(235.117)	-	(239.757)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2023	(59.356)	(3.853.443)	(24.853.103)	(28.765.902)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(54.716)	(3.604.776)	(25.525.530)	(29.185.022)
Dönem gideri	-	(505.512)	(24.274)	(529.786)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	(54.716)	(4.110.288)	(25.549.804)	(29.714.808)
Net defter değeri				
1 Ocak 2023	-	1.298.283	7.113.748	8.412.031
30 Eylül 2023	26.292	1.816.781	724.873	2.567.946
1 Ocak 2024	-	1.692.644	98.893	1.791.537
30 Eylül 2024	-	1.452.260	74.619	1.526.879

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlık amortisman giderlerinin 24.275 TL'si satışların maliyetinde, 505.511 TL'si ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2023: 6.324.347 TL satışların maliyeti, 498.366 TL genel yönetim gideri).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	680.640
Alımlar	164.473
Birleşme etkisi	(6.196)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2023	838.917
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	894.858
Alımlar	39.892
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	934.750
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2023	(466.732)
Dönem gideri	(88.514)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2023	(555.246)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2024	(546.577)
Dönem gideri	(61.889)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2024	(608.466)
Net defter değeri	
1 Ocak 2023	213.908
30 Eylül 2023	283.671
1 Ocak 2024	348.281
30 Eylül 2024	326.284

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait 61.889 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2023: 88.514 TL).

13. STOKLAR

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	1.198.043.963	917.884.874
Girişler, net	513.692.337	216.195.325
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 22)	-	(238.138)
30 Eylül	1.711.736.300	1.133.842.061

Akfen GYO, 15 Eylül 2022 tarihinde Bodrum Yalıkavak'ta tüm ruhsat ve izinleri hazır olan 22.197 metrekarelik arsa satın alımı gerçekleştirmiştir. İlgili arsa üzerinde villa projesi geliştirilip inşa edilmesi ve tamamlanan villaların satılması planlanmaktadır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stokların tamamı Grup'un Bodrum Yalıkavak'ta yer alan villa projesi kapsamında oluşan arsa satın alım ve diğer maliyetlere ilişkindir. 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap döneminde stoklara giriş tutarının tamamı Yalıkavak projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla söz konusu villa projesinin bir yıldan uzun süre içerisinde tamamlanması planlanmasından dolayı stoklar uzun vadeli olarak, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ise söz konusu villa projesinin bir yıldan kısa süre içerisinde tamamlanmasından dolayı stoklar kısa vadeli olarak muhasebeleştirilmiştir.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 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 aktifi olarak muhasebeleştirmektedir. Söz konusu ertelenmiş vergi aktifi Akfen GT/KKTC satışı nedeniyle satış amacıyla elde tutulan varlıklara sınıflanmıştır (Not 3). 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla gerçekleşmiş olan Akfen GT/KKTC satışı sonrası Grup'un devlet teşvik ve yardımı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 30 Eylül 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 TRİ'ler

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

Grup tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.524.600.898	12.907.503.788
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	677.343.365	4.057.223.597
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	6.201.944.263	16.964.727.385

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'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). 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 17.712.861 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.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 7.073.200 Avro tutarındaki kısmı Severny şirketine kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten (31 Aralık 2023: Akfen GT, 28.756.152 Avro ve Severny, 7.592.451 Avro), 321.000.000 TL'si (31 Aralık 2023: 321.000.000 TL) Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 10.639.662 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 (30 Eylül 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 TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. TAAHHÜTLER (Devamı)

16.2. Kiracı olarak Grup

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak faaliyet kiralama anlaşmaları aşağıdaki gibidir;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Söz konusu Hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22 Aralık 2018'den itibaren 49 yıla uzatılmıştır.
- 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, Göltekbükü mahallesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip, 5 yıldızlı tatil köyü ve üniteler inşa ettirmek amacıyla kira süresi 1 Ekim 2012 tarihinden 1 Ekim 2061 tarihine kadar 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken üst hakkı bedeli ve üzerine inşa edilen tesisin oluşturduğu yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki hasılat payı bedelinden oluşmaktadır. Bu kiralama sözleşmesi 6 Mart 2019 tarihinde düzenlenen Resmi Senet ile yenilenmiş ve kiralama süresini 21 Aralık 2067 tarihine kadar uzatmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 Cıvli mahallesi 25.I.1-2 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m2 lik taşınmazın üzerine en az 30.000 m2 kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve en az 2.500 m2 Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapmak üzere irtifak hakkı kurulması amaçlı kiralama sözleşmesi 22 Temmuz 2016 tarihinde imzalanmıştır. İrtifak hakkı 16 Aralık 2016 tarihinden başlamak üzere 29 yıl olup, kira tutarı, Dumlupınar Üniversitesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin volüştürdüğü 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.

30 Eylül 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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, kiralayan sıfatıyla ACCOR S.A. ile Rusya'daki oteller için imzalamış olduğu kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

- Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup 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, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye ve Rusya'daki oteller için imzalanmış olan kiralama sözleşmelerine ek olarak imzaladığı faaliyet kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	4.784.623	2.740.915
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	2.173.153	2.685.270
	6.957.776	5.426.185

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 41.828 TL/yıl ve 23.490 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.

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Net iskonto oranı	%3,49	%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 Temmuz 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 41.828 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	2.685.270	2.024.257
Cari yıldaki artış	664.547	728.967
Dönem içinde ödenen	(432.924)	-
Parasal kazanç	(743.740)	(976.752)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	983.364
30 Eylül	2.173.153	2.759.837

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	2.740.915	1.895.340
Cari yıldaki artış	3.061.865	1.803.153
Dönem içinde ödenen	-	(266.077)
Parasal kazanç	(1.018.157)	(1.047.650)
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	1.005.555
30 Eylül	4.784.623	3.390.321

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	190.211.510	276.050.386
- Sipariş avansları ⁽¹⁾	173.501.050	269.181.288
- Gelecek aylara ait giderler ⁽²⁾	16.260.146	6.280.711
- İş avansları	450.314	588.387
	190.211.510	276.050.386

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler ⁽²⁾	55.083.742	61.257.104
	55.083.742	61.257.104

⁽¹⁾ 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sipariş avanslarını önemli kısmı Söğütlüçeşme projesi inşaat işleri ile ilgili verilen avanslardan oluşmaktadır.

⁽²⁾ 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 56.856.579 TL'si (31 Aralık 2023: 57.207.415 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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Villa satış gelirleri ^(*)	230.432.911	-
Yurt gelirleri	4.076.438	3.454.914
Diğer ^(**)	2.075.832	2.586.354
	236.585.181	6.041.268

^(*) Grup'un Yalıkavak projesine ait satışlara ilişkin peşin tahsilatlardan oluşmaktadır.

^(**) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer ertelenmiş gelirlerin tamamı, Rusya'daki ofis projesi ile ilgili peşin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır.

d) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Villa satış gelirleri	-	54.103.018
	-	54.103.018

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 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'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu nedenle, EO at Fountains, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırım olarak muhasebeleşmektedir. EO at Fountains, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda satın alım bedeli ile muhasebeleşmekte olup şirkete ilişkin satın alım detayları aşağıdaki gibidir:

Eo at Fountains	30 Eylül 2024
Toplam satın alım bedeli (A)	163.359.000
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)	70.562.020

(*) 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.

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.Turiz.Tic.A.Ş ("Fıratcan Turizm") 'nin %51 hissesini 30 Haziran 2021 tarihinde satın almış olup 6 Eylül 2022 tarihindeki proje değişikliği kapsamında sözleşme yenilenerek kira süresi 2051 yılına kadar uzatılmıştır. Yapılan hisse devir sözleşmesine göre Fıratcan Turizm'in yönetimi Akfen GYO ve Fıratcan Turizm şirketleri tarafından müştereken gerçekleştirilecek olup Fıratcan Turizm'in getirilerini önemli ölçüde etkileyen faaliyetlerine ilişkin kararlar tarafların oy birliğini gerektirmektedir. Bu sebeple Fıratcan Turizm 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Fıratcan Turizm'in kalan %49'luk hissesi 18 Temmuz 2023 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu satın alım sonrası Fıratcan Turizm Şirket'in %100 bağlı ortaklığı haline gelmiş ve 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla tam konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir (Not 3). Dolayısıyla 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımları bulunmamaktadır.

Fıratcan Turizm'in net varlıklarında Grup payının 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023
1 Ocak	537.761.195
Grup payına düşen net dönem karı	69.619.487
Konsolidasyon kapsam değişikliği (*)	(607.380.682)
30 Eylül	-

(*) 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 değerlenen yatırımların karlarından paylar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

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 (-)	(33.112)
BRÜT ZARAR	(33.112)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.640.867)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	352.607.737
ESAS FAALİYET ZARARI	350.933.758
Finansman giderleri, net (-)	(259.790.862)
Parasal kazanç	87.820.525
VERGİ ÖNCESİ KAR	178.963.421
Dönem vergi gideri	(42.454.626)
- Ertelenmiş vergi gideri	(42.454.626)
DÖNEM KARI	136.508.795
GRUP PAYINA DÜŞEN NET DÖNEM KARI	69.619.487

20. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

a) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	52.602.178	410.995
Peşin ödenen vergi ve fonlar	404.735	869.362
Diğer	-	76.058
	53.006.913	1.356.415

b) Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	136.741.750	114.620.875
	136.741.750	114.620.875

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR

21.1. Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	(%)	30 Eylül 2024	(%)	31 Aralık 2023
Halka açık ⁽¹⁾	44,54	1.736.971.208	44,41	1.727.674.422
Akfen International BV	31,32	1.221.670.260	31,40	1.221.670.260
Akfen Holding	13,94	543.715.754	13,97	543.715.754
Hamdi Akın	10,18	397.150.364	10,21	397.150.364
Akfen Turizm	<0,001	492.391	<0,001	492.391
Akfen İnşaat	<0,001	23	<0,001	23
Toplam		3.900.000.000		3.890.703.214
Enflasyon düzeltmesi		7.256.592.549		7.254.052.172
Düzeltilmiş sermaye		11.156.592.549		11.144.755.386

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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 30 Eylül 2024 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri (ÜFE) kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişikteki finansal tablolar ise TMS 29 uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksleri (TÜFE) kullanılmak suretiyle enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş ve nihayetinde cari ve önceki raporlama dönemine ait tutarlar 30 Eylül 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 30 Eylül 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:

30 Eylül 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	9.263.402.772	7.256.592.549	(2.006.810.223)
Paylara ilişkin primler	1.301.523.895	1.529.430.109	227.906.214
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	137.600	15.250	(122.350)

Geçmiş Yıl Karları	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
31 Aralık 2022	2.464.970.287	6.916.023.064
1 Ocak 2022	381.217.086	(3.047.331.001)

21.2. Yabancı para çevrim farkları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

21.3. Pay İhraç Primleri

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

Şirket Yönetim Kurulu, 24 Nisan 2023 tarihinde, pay fiyatı ve fiyat hareketlerini gözeterek pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla pay geri alımı yapılabilmesine karar vermiş, söz konusu geri alım işlemi 11 Mayıs 2023 tarihli 2022 yılı genel kurulunda onaylanmıştır. Karara göre söz konusu geri alım programının süresi 1 yıl olup ayrılacak azami fon tutarı 200.000.000 TL, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı 65.000.000 TL'dir (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %5'i). Söz konusu hisse geri alım programı çerçevesinde Akfen GYO, 27 Nisan 2023 tarihinden başlayarak 198.650.201 TL karşılığı 30.000.000 adet nominal hisse geri alımı gerçekleştirmiş (31 Aralık 2023: Yoktur) olup söz konusu payların tamamı 8 Ağustos 2023 tarihinde 246.624.342 TL karşılığı satılmış ve payların satış bedeli ile satın alım bedeli arasındaki fark olan 47.974.141 TL Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak altında pay ihraç primi olarak muhasebeleşmiştir. Ayrıca, 2024 yılında 5.148.058 TL (enflasyon düzeltmeli: 6.554.989 TL) tutarında pay ihraç primi oluşmuş olup bunların neticesinde 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler 253.372.776 TL (enflasyon düzeltmeli: 1.529.430.109 TL) olmuştur. (31 Aralık 2023: 248.224.718 TL, enflasyon düzeltmeli: 1.522.875.120 TL).

21.4 Yasal yedekler

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 15.250 TL'dir (31 Aralık 2023: 15.250 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 ulaşınca kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

21.5 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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Akfen GYO'nun doğrudan ve dolaylı Akfen Karaköy'deki sahiplik oranı %100 olmuştur (31 Aralık 2023: %100). Bunun sonucunda 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla toplam satın alma bedelleri 360.736.666 TL ve alınan hisse değeri 137.369.415 TL arasındaki fark olan (223.367.251) TL diğer özkaynak payları hesabında muhasebeleşmiştir (Not 3).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Otel kira gelirleri	812.405.326	340.446.669	1.068.857.039	443.730.276
Yurt kira gelirleri	65.621.768	21.125.697	66.543.692	18.952.258
Diğer	57.019	14.526	2.139.767	611.126
Toplam hasılat	878.084.113	361.586.892	1.137.540.498	463.293.660
Sigorta giderleri	(16.327.413)	(5.501.777)	(9.315.597)	(2.689.433)
Vergi, resim ve harç giderleri	(14.406.955)	(4.873.319)	(16.329.610)	(5.270.739)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.515.576)	(332.431)	(5.171.953)	-
Amortisman giderleri	(24.275)	-	(6.324.347)	(2.019.492)
Diğer	(949.824)	(115.409)	(3.824.332)	(984.875)
Toplam satışların maliyeti	(33.224.043)	(10.822.936)	(40.965.839)	(10.964.539)

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Personel giderleri	32.550.501	9.062.282	26.576.818	7.466.826
Danışmanlık giderleri	11.695.552	2.299.113	27.678.304	20.742.590
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.941.462	782.668	1.257.563	413.585
Operasyonel kiralama giderleri	2.103.945	764.344	2.301.246	499.933
Seyahat ve temsil giderleri	1.937.258	892.134	5.408.219	3.780.503
Vergi, resim ve harç giderleri	1.888.467	26.614	1.602.956	270.948
Reklam giderleri	711.389	217.972	73.169	-
Amortisman giderleri	505.511	167.034	498.366	209.869
İtfa payı giderleri	61.889	15.564	88.514	30.416
Bağış ve yardımlar	6.289	-	6.396.086	2.584.427
Diğer	1.920.376	195.604	1.669.155	676.391
Toplam	56.322.639	14.423.329	73.550.396	36.675.488

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Maaşlar ve ücretler	23.951.814	6.934.379	20.296.765	4.944.172
SSK işveren payı	3.874.066	957.698	3.182.843	791.406
İzin yükümlülüğü gideri	3.061.865	744.097	1.803.153	1.266.075
Kıdem tazminatı gideri	664.547	(87.298)	728.967	232.013
Diğer	998.209	513.406	565.090	233.160
Toplam	32.550.501	9.062.282	26.576.818	7.466.826

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı, net	601.426.499	(33.299.951)	3.839.092.300	(1.097.968.476)
Kur farkı geliri	4.874.835	3.510.266	8.796.313	8.712.747
Diğer	317.776	-	2.266.765	354.164
Toplam	606.619.110	(29.789.685)	3.850.155.378	(1.088.901.565)

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Kur farkı gideri	564.591	538.419	3.093.526	-
Diğer	2.500.978	213.780	1.224.622	579.690
Toplam	3.065.569	752.199	4.318.148	579.690

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Menkul kıymet satış karları (Not 6)	9.758.842	-	3.895.219	3.090.208
Pazarlıklı satın alım kazancı (Not 3)	-	-	72.889.215	72.889.215
Toplam	9.758.842	-	76.784.434	75.979.423

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (Not 3)	22.607.797	-	-	-
Şirket cari gerçeğe uygun değer düşüklüğü karşılığı (Not 3)	-	-	297.830.576	(232.359.171)
Menkul kıymet satış zararı	4.774.650	41.540	-	-
Toplam	27.382.447	41.540	297.830.576	(232.359.171)

26. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Faiz gelirleri (*)	477.406.961	16.401.571	9.028.838	2.681.994
Kur farkı gelirleri	6.157.015	-	-	-
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları (**)	-	-	145.383.178	2.684.008
Toplam	483.563.976	16.401.571	154.412.016	5.366.002

(*) Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla faiz gelirleri 2024 yılının ilk yarısında kapatılan Akfen GYO, Akfen GT ve Akfen Karkaöy'e ait kredilerin, 361.558.675 TL tutarındaki itfa edilmiş maliyet düzeltmelerinin iptal edilmesinden kaynaklanan gelirleri de içermektedir (30 Eylül 2023: Yoktur).

(**) Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla konsolide mali tablolarında yer alan kur riskinden korunma amacıyla muhasebeleşen türev araçlardan kaynaklanan gerçeğe uygun değer kazançlarıdır (30 Eylül 2024: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Kur farkı gideri	242.943.057	131.690.297	2.231.690.085	272.835.179
Faiz giderleri	265.763.793	79.623.917	852.984.595	224.299.441
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (*)	-	-	666.240.253	(149.063.066)
Diğer	8.337.698	1.302.116	1.462.962	511.100
Toplam	517.044.548	212.616.330	3.752.377.895	348.582.654

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait vergi giderinin bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Dönem vergi gideri	(5.761.679)	(2.974.234)	(6.249.100)	(1.275.761)
Ertelenmiş vergi gideri	(286.177.981)	(45.413.792)	(601.971.321)	(304.456.201)
Toplam	(291.939.660)	(48.388.026)	(608.220.421)	(305.731.963)

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 30 Eylül 2024	(%)	1 Ocak - 30 Eylül 2023
Vergi öncesi kar		1.650.262.119		3.486.874.206
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(25)	(412.565.530)	(25)	(871.718.551)
Vergiden muaf gelirler ⁽¹⁾	13	216.784.324	19	666.496.233
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(5)	(78.795.636)	(1)	(36.907.403)
Kullanılabilir geçmiş yıl zararlarındaki değişim etkisi	(0)	(5.828.861)	-	-
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratılmayan vergi zararı	0	5.492.247	-	-
Parasal (kayıp)/kazanç	(8)	(136.904.681)	(2)	(64.622.876)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	2	26.643.740	1	27.157.135
Yasal mali tablolardaki enflasyon muhasebesi düzeltmelerinden doğan ertelenmiş vergi etkisi	6	93.295.879	-	-
Önceki dönemlerde üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratılmayan vergi zararlarının kullanımı	-	-	(1)	(36.253.243)
Özkaynak metoduyla değerlendirilen yatırımların zararlarındaki payların etkisi	-	-	0	17.404.872
Matrah artırımı etkisi	-	-	(0)	(2.513.484)
Ertelenmiş vergi gelirine konu edilmeyen geçici farklar	-	-	(2)	(71.689.073)
Yasal vergi oranındaki değişim etkisi	-	-	(7)	(235.623.324)
Diğer	(0)	(61.142)	0	49.293
Vergi gideri	(18)	(291.939.660)	(17)	(608.220.421)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(1.425.576.750)	(2.147.207.212)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(286.177.981)	(601.971.321)
Yabancı para çevrim etkisi	36.717.482	52.234.541
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık etkisi (Not 3)	-	845.068.990
Şirket satın alım etkisi (Not 3)	-	(299.006.818)
30 Eylül tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(1.675.037.249)	(2.150.881.820)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi Yükümlülükleri		Net	
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(1.682.806.130)	(1.503.977.216)	(1.682.806.130)	(1.503.977.216)
Birikmiş zararlar	2.769.188	68.861.803	-	-	2.769.188	68.861.803
Diğer	4.999.693	19.688.226	-	(10.149.563)	4.999.693	9.538.663
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	7.768.881	88.550.029	(1.682.806.130)	(1.514.126.779)	(1.675.037.249)	(1.425.576.750)
Netleştirme	24.798.382	(53.014.116)	(24.798.382)	53.014.116	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	32.567.263	35.535.913	(1.707.604.512)	(1.461.112.663)	(1.675.037.249)	(1.425.576.750)

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
2024	-	117.177
2025	-	92.291
2026	-	61.413.545
2028	-	83.020.691
Vadesiz (*)	13.845.944	163.504.383
Toplam	13.845.944	308.148.087

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un gelecekteki karlarından kullanılabilir 43.642.239 TL (31 Aralık 2023: 308.148.087 TL) mali zararı bulunmakta olup 2.769.188 TL ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 68.861.803 TL). 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan 126.114.662 TL tutarında mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 505.317.683 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 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/(kaybın), 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Tedavüldeki hisse senedi adedi				
1 Ocak	3.890.703.214	3.900.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye arttırımı	9.296.786	-	-	-
Dönem sonu	3.900.000.000	3.900.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	3.899.864.281	3.900.000.000	1.291.885.323	1.291.885.323
Dönem karı	1.354.130.879	123.448.862	2.873.334.314	531.584.808
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,35	0,03	2,22	0,41
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,35	0,03	2,22	0,41

30. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. 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

30 Eylül 2024	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.888.834.981	-	1.888.834.981	1.888.834.981	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	34.711.562	-	34.711.562	34.711.562	8
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	371.629.054	-	371.629.054	371.629.054	8
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.018.234	-	2.018.234	2.018.234	9
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	3.781.569.885	3.781.569.885	3.781.569.885	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	165.149.445	165.149.445	165.149.445	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	21.205.949	21.205.949	21.205.949	8
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	45.129.594	45.129.594	45.129.594	9

31 Aralık 2023	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	2.955.458.417	-	2.955.458.417	2.955.458.417	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	15.508.307	-	15.508.307	15.508.307	8
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	311.032.775	-	311.032.775	311.032.775	8
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.798.941	-	1.798.941	1.798.941	9
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	6.784.333.828	6.784.333.828	6.784.333.828	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	55.733.286	55.733.286	55.733.286	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	24.141.229	24.141.229	24.141.229	8
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	1.077.277.677	1.077.277.677	1.077.277.677	9
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	73.348.396	73.348.396	73.348.396	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 değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 10). 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli ekspertiz rapor değerlerinin 30 Eylül 2024 tarihli satın alım gücü ile düzeltilmiş değerlerini ve de raporlama tarihine kadar gerçekleşen harcamalar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını da içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

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

30 Eylül 2024	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	18.780.799.872
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Proje)	-	-	2.951.269.731
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	1.935.642.602	-

31 Aralık 2023	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	18.862.027.612
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Proje)	-	-	2.494.708.331
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	-	1.671.082.189	-

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı ortalama tutar 30 Eylül 2024	Ağırlıklı ortalama tutar 31 Aralık 2023
				* Oda ücreti (günlük) – Avro	75	74
				* Villa ücreti (günlük) – Avro	805	730
Otel Seviye 3	17.488.800.494	17.510.878.590	İndirgenmiş nakit akış	* Doluluk oranı (*)	75%	%74
Yurt Seviye 3	1.018.984.903	1.016.289.691	İndirgenmiş nakit akış	* Toplam yatak sayısı	7.232	7.232
Ofis Seviye 3	146.689.592	198.955.681	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2 * Doluluk oranı	4.637 %97	4.637 %97
Söğütluçeşme Projesi Seviye 3	2.951.269.731	2.494.708.331	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan/m2 * Doluluk oranı (**)	14.559 %92	14.559 %92
Fabrika Binası Seviye 3	126.324.883	135.903.650	İndirgenmiş nakit akış			
Arsa Seviye 2	1.935.642.602	1.671.082.189	Emsal Karşılaştırma	- -	- -	- -

(*) Bodrum Loft hariç verilerdir. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

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

Grup'un faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerin ölçümünde kullanılan gözlemlenemeyen girdilere dair duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
30 Haziran 2024	Duyarlılık analizi		
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(661.558.237)	711.258.937
Oda ücreti	1 Avro	168.484.602	(169.555.313)
Doluluk oranı	%1	205.310.438	(205.998.533)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(3.034.023)	3.104.751
Doluluk oranı	%1	1.960.257	(1.975.466)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(29.177.203)	30.581.750
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(99.097.782)	110.193.672
Oda Ücreti	%10	176.386.399	(160.316.488)
Doluluk oranı	%1	18.365.612	(17.982.995)
Söğütlüçeşme projesi			
İskonto oranı	%0,5	(97.842.423)	103.484.455
Birim ünite kira değeri	%10	290.096.303	(290.096.303)
Doluluk oranı	%1	30.094.469	(30.094.469)
		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi		
Otel			
İskonto oranı	%0,5	(626.461.002)	673.440.173
Oda ücreti	1 Avro	190.355.519	(190.992.217)
Doluluk oranı	%1	197.348.300	(196.905.750)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(3.258.439)	3.347.654
Doluluk oranı	%1	2.201.731	(2.201.731)
Yurt			
İskonto oranı	%0,5	(28.285.598)	29.536.564
Bodrum Loft			
İskonto oranı	%0,5	(91.607.874)	101.343.976
Oda Ücreti	%10	170.824.344	(155.335.090)
Doluluk oranı	%1	17.702.004	(17.702.004)
Söğütlüçeşme projesi			
İskonto oranı	%0,5	(109.610.996)	116.575.699
Birim ünite kira değeri	%10	276.421.449	(276.407.863)
Doluluk oranı	%1	28.897.494	(28.883.908)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31. 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.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	5.964.202.342	10.321.991.080
Hazır değerler	(1.888.834.981)	(2.955.458.417)
Net yükümlülük	4.075.367.361	7.366.532.663
Özkaynaklar	22.449.226.298	21.442.761.979
Toplam kaynak	26.524.593.659	28.809.294.642
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%15	%26

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.1. Kredi riski açıklamaları

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2024		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)		34.711.562	371.629.054	-	2.018.234	337.329.223	1.551.310.568
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	34.711.562	371.629.054	-	2.018.234	337.329.223	1.551.310.568
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)	-	646.902	-	-	90.629	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(646.902)	-	-	(90.629)	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.1. Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2023		Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)	Diğer
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)		15.508.307	745.291.492	-	1.798.941	2.777.879.441	177.324.667
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	15.508.307	311.032.775	-	1.798.941	2.777.879.441	177.324.667
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)	-	539.164	-	-	290.559	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(539.164)	-	-	(290.559)	-
	- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Finansal tablo dışı kredi riski içeren unsurlar (**)	-	434.258.717	-	-	-	-

(*) 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.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.2. Likidite riski

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

30 Eylül 2024:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	3.781.569.885	6.624.444.535	310.744.107	521.888.557	3.317.767.538	2.474.044.333
Ticari borçlar	186.355.394	186.355.394	186.355.394	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	45.129.594	45.129.594	45.129.594	-	-	-

31 Aralık 2023:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	6.784.333.827	11.032.273.861	357.393.628	687.178.880	4.692.296.171	5.295.405.182
Ticari borçlar	79.874.515	79.874.515	79.874.515	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	1.150.626.073	1.150.626.073	1.150.626.073	-	-	-

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Eylül 2024		Orijinal para birimine göre tutarlar				
		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	104.018.862	165.000	147.218	-	252.011.730
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.776.000.752	265.890	44.075.542	45	229.550.677
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	1.342.993	-	-	-	3.648.293
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	1.881.362.607	430.890	44.222.760	45	485.210.700
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)	1.881.362.607	430.890	44.222.760	45	485.210.700
10	Ticari borçlar	5.542.876	13.480	129.153	-	389.171
11	Finansal yükümlülükler	556.434.478	1.793.946	11.310.406	-	170.057.425
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	23.918.031	-	-	-	64.974.287
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	585.895.385	1.807.426	11.439.559	-	235.420.883
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	3.034.680.684	24.169.212	40.277.829	-	1.815.421.135
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	3.034.680.684	24.169.212	40.277.829	-	1.815.421.135
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	3.620.576.064	25.976.638	51.717.388	-	2.050.842.018
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)	(1.739.213.462)	(25.545.748)	(7.494.628)	45	(1.565.631.318)
	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu					
21	(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.716.638.424)	(25.545.748)	(7.494.628)	45	(1.504.305.324)
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

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

		Orijinal para birimine göre tutarlar				
31 Aralık 2023		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) (*)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	85.732.447	-	610.505	-	131.731.405
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.298.778.006	31.546.317	214.197	45	61.937.868
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	2.812.630	-	-	-	6.310.390
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	1.387.323.083	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)	1.387.323.083	31.546.317	824.702	45	199.979.663
10	Ticari borçlar	1.239.391	5.612	22.618	-	26.388
11	Finansal yükümlülükler	741.836.503	1.805.966	13.369.726	-	172.158.079
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	1.077.261.323	26.886.511	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	13.019.975	-	-	-	29.211.496
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	1.833.357.192	28.698.089	13.392.344	-	201.395.963
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	5.766.349.509	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)	5.766.349.509	24.275.507	88.090.050	-	1.992.873.658
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	7.599.706.701	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)	(6.212.383.618)	(21.427.279)	(100.657.692)	45	(1.994.289.958)
	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(6.202.176.273)	(21.427.279)	(100.657.692)	45	(1.971.388.852)
21	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
22	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
23	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

(*) Tabloda yer alan ilgili tutarların TL karşılıkları, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.3. Piyasa riski açıklamaları (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 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	(174.648.806)	174.648.806	(174.648.806)	174.648.806
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(174.648.806)	174.648.806	(174.648.806)	174.648.806
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(57.927.720)	57.927.720	(57.927.720)	57.927.720
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(57.927.720)	57.927.720	(57.927.720)	57.927.720
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	411	(411)	(115.266.165)	115.266.165
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	411	(411)	(115.266.165)	115.266.165
TOPLAM (3+6+9)	(232.576.115)	232.576.115	(347.842.691)	347.842.691

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.3. 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	(172.160.437)	172.160.437	(172.160.437)	172.160.437
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(172.160.437)	172.160.437	(172.160.437)	172.160.437
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(892.540.107)	892.540.107	(892.540.107)	892.540.107
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(892.540.107)	892.540.107	(892.540.107)	892.540.107
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	458	(458)	(177.776.168)	177.776.168
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	458	(458)	(177.776.168)	177.776.168
TOPLAM (3+6+9)	(1.064.700.086)	1.064.700.086	(1.242.476.712)	1.242.476.712

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31. 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:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	323.926.906	2.597.717.768
Finansal yükümlülükler	1.689.872.067	2.146.141.926
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	1.551.310.568	177.324.667
Finansal yükümlülükler	1.972.620.657	4.496.785.711

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

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

Aşağıdaki tablo euribor faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 30 Eylül 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
30 Eylül 2024	(0,01%) 0,01%	71.364 (71.360)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Aralık 2023	(0,01%) 0,01%	1.771.865 (1.771.865)

32. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket ortaklarından Akfen International BV'nin sahip olduğu, Şirket sermayesinin %31,32'sine karşılık gelen toplam 1.221.670.260 TL nominal değerli payların, 1 TL nominal değerli pay için 2,00 TL fiyatla Akfen Holding 'e satışı, Ünlü Menkul Değerler A.Ş. (alıcı ve satıcı üye) aracılığıyla toptan alış satış işlemleri kapsamında 1 Kasım 2024 tarihinde gerçekleşmiştir. Söz konusu işlemde nakit ve menkul kıymet takası Pay Piyasası takas süreci dışında yapılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 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	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.692.506.792	2.898.437.773
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	13.212.726.642	12.604.342.744
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.030.350.574	4.956.667.644
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (*)	III-48.1. Md. 23 / (f)	563.564.619	14.111.450
	Diğer varlıklar		1.077.549.481	371.891.271
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	20.576.698.108	20.845.450.882
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.972.620.657	2.485.314.089
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	53.369.860	71.045.417
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	1.212.520.105
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	18.120.211.763	16.909.992.380
	Diğer kaynaklar		430.495.828	166.578.891
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	20.576.698.108	20.845.450.882
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	141.108.094	2.721.015.040
A2	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
A3	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	13.689.654	-
B2	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C1	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
C2	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	297.144.431	1.642.821.969
J	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
K	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	118.957.146	2.692.173.343
L				

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	%64,21	%60,47	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%27,81	%37,68	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%19,59	%23,78	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,07	%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	%12,82	%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)	%0,69	%13,05	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (**)	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,58	%12,91	<%10

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

(*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla söz konusu aşım bulunmamaktadır.