

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2018  
HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL  
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR İLE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,**

### **A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **1) Görüş**

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in bireysel 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile bireysel finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3) Kilit Denetim Konuları

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

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve açıklanan önemli bilgiler</b>	
<p>Dipnot 2 ve 9'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 853.687.500 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, Detaylar 9 no'lu notda açıklanmıştır.</p> <p>Yine dipnot 9'da açıklandığı üzere Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Kiralık araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında oteller ve ofis binaları için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 9'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporunda kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve departman ve işletme giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa verileri ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dahil değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporunda kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısıyla ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

#### 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 5) Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

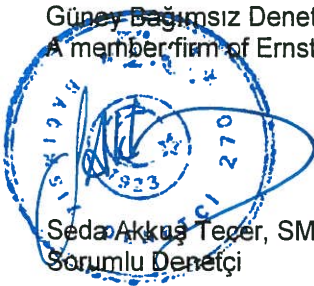
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın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

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 21 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer'dir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Seda Akkuş Tecer, SMMM  
Sorumlu Denetçi

21 Şubat, 2019  
İstanbul, Türkiye

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1-2</b>
<b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>5</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b> .....	<b>6-64</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-24
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	25-26
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	26-27
NOT 5 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	27-29
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	30
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	31
NOT 8 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	32
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	32-34
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	35
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	36
NOT 12 STOKLAR .....	36
NOT 13 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	37
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37
NOT 15 TAAHHÜTLER.....	37-40
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	41
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	42
NOT 18 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	42
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR .....	43-44
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	44
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	45
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER .....	45-46
NOT 23 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER .....	46
NOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	46
NOT 25 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	46
NOT 26 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	46
NOT 27 HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(ZARAR) .....	47
NOT 28 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	47-50
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	51-61
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR.....	62
NOT 31 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	62
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	63-64

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>161.217.348</b>	<b>12.935.032</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	678.494	1.120.603
Ticari alacaklar		6.608.755	5.831.854
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.608.755	5.831.854
Stoklar	12	146.672.417	-
Peşin ödenmiş giderler	17	208.475	403.908
Diğer dönen varlıklar	18	7.049.207	5.578.667
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.122.052.756</b>	<b>928.107.227</b>
Uzun vadeli finansal yatırımlar		145.079.312	145.079.312
- <i>Bağlı ortaklıklar</i>	8	145.079.312	145.079.312
Ticari alacaklar		75.422.186	54.066.832
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,6	75.422.186	54.066.832
Diğer alacaklar		139.301	122.940
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	139.301	122.940
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	882.965.938	717.378.231
Maddi duran varlıklar	10	56.733	54.365
Maddi olmayan duran varlıklar		6.392	10.977
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	11	6.392	10.977
Peşin ödenmiş giderler	17	1.796.733	783.196
Diğer duran varlıklar	18	16.586.161	10.611.374
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.283.270.104</b>	<b>941.042.259</b>

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>181.321.431</b>	<b>116.209.451</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	5	-	48.836.091
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	83.367.903	61.192.250
Ticari borçlar		45.749.914	3.698.691
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	45.031.689	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	718.225	3.698.691
Diğer borçlar		4.528.911	709.237
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3,7	1.759.204	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	2.769.707	709.237
Ertelenmiş gelirler	17	45.754.388	-
Kısa vadeli karşılıklar		119.640	86.483
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	119.640	86.483
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15,18	1.800.675	1.686.699
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>747.414.793</b>	<b>458.909.059</b>
Ticari borçlar		-	240.345
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	-	240.345
Uzun vadeli borçlanmalar	5	716.305.696	438.269.708
Diğer borçlar		26.607.009	16.126.625
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	26.607.009	16.126.625
Ertelenmiş gelirler	17	-	346.500
Uzun vadeli karşılıklar		215.255	175.407
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	215.255	175.407
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15,18	4.286.833	3.750.474
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>354.533.880</b>	<b>365.923.749</b>
Ödenmiş sermaye	19	184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	317.344	317.344
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	5,19	20.763.729	-
Geri alınmış paylar (-)	19	(5.605.354)	(5.605.354)
Paylara ilişkin primler	19	58.880.000	58.880.000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.609.501	5.609.501
- Yasal yedekler	19	4.147	4.147
- Geri alınan paylara ilişkin yedekler	19	5.605.354	5.605.354
Geçmiş yıllar karları		122.722.258	114.470.594
Net dönem (zararı)/karı		(32.153.598)	8.251.664
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.283.270.104</b>	<b>941.042.259</b>

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Hasılat	20	29.953.674	22.423.915
Satışların maliyeti (-)	20	(5.408.484)	(4.083.507)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>24.545.190</b>	<b>18.340.408</b>
Genel yönetim giderleri (-)	21	(3.394.736)	(2.458.186)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	21	(5.828.911)	(2.430.192)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	153.247.710	71.659.497
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(349.524)	(25.396)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>168.219.729</b>	<b>85.086.131</b>
Yatırımlardan elde edilen gelirler	23	-	39.509.865
Finansman gelirleri	24	91.482.380	2.075.414
Finansman giderleri (-)	25	(291.855.707)	(118.419.746)
<b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR</b>		<b>(32.153.598)</b>	<b>8.251.664</b>
Dönem vergi gideri		-	-
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>		<b>(32.153.598)</b>	<b>8.251.664</b>
Pay başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	27	(0,17)	0,04
Sulandırılmış pay başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	27	(0,03)	0,04

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
							Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	
<b>1 Ocak 2017 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	-	<b>(3.338.783)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>3.342.930</b>	<b>334.137.383</b>	<b>(217.400.218)</b>	<b>359.938.656</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	(217.400.218)	217.400.218	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	8.251.664	8.251.664
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış <sup>(*)</sup>	-	-	-	(2.266.571)	-	2.266.571	(2.266.571)	-	(2.266.571)
<b>31 Aralık 2017 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	-	<b>(5.605.354)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>5.609.501</b>	<b>114.470.594</b>	<b>8.251.664</b>	<b>365.923.749</b>
<b>1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	-	<b>(5.605.354)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>5.609.501</b>	<b>114.470.594</b>	<b>8.251.664</b>	<b>365.923.749</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	8.251.664	(8.251.664)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	(32.153.598)	(32.153.598)
Pay sahiplerinin diğer katkıları (Not 5)	-	-	20.763.729	-	-	-	-	-	20.763.729
<b>31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>20.763.729</b>	<b>(5.605.354)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>5.609.501</b>	<b>122.722.258</b>	<b>(32.153.598)</b>	<b>354.533.880</b>

<sup>(\*)</sup> Not 19'de açıklanmıştır.

İlişikteki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem (zararı)/karı</b>		<b>(32.153.598)</b>	<b>8.251.664</b>
<b>Dönem (zararı)/karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	10, 11	28.146	24.069
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	147.065	117.842
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer (artışı)/azalışı	22	(152.281.093)	(71.581.538)
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	22,25	51.645	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	24, 25	56.098.353	27.153.648
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		133.772.517	99.456.339
Bağlı ortaklıkların veya müşterek faaliyetlerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	23	-	(39.509.865)
(Zarar)/kar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		650.335	376.594
		<b>6.313.370</b>	<b>24.288.753</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		13.845.368	(1.391.009)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		(16.361)	39.683
Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler	12	(146.672.417)	-
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		41.810.878	3.393.239
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		47.155.240	183.108
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(8.263.432)	3.492.463
<b>Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen nakit akışları</b>		<b>(45.827.354)</b>	<b>30.006.237</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(74.060)	(102.207)
<b>Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları</b>		<b>(45.901.414)</b>	<b>29.904.030</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Bağlı ortaklıkların kontrolünün kaybı sonucunu doğuracak satışlara ilişkin nakit girişleri		-	10.912.710
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(25.929)	(34.374)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(753.907)	(4.906.962)
<b>Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları</b>		<b>(779.836)</b>	<b>5.971.374</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	5	170.000.000	-
Borçlanmadan kaynaklı nakit girişleri	5	-	74.113.180
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(83.881.288)	(70.442.117)
Ödenen faiz	5	(42.032.062)	(37.034.896)
Alınan faiz		2.152.528	23.887
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(2.266.571)
<b>Finansman faaliyetlerinden elde edilen/(kullanılan) net nakit akışları</b>		<b>46.239.178</b>	<b>(35.606.517)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış</b>		<b>(442.072)</b>	<b>268.887</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.120.603	851.716
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>678.531</b>	<b>1.120.603</b>

İlişkitedeki notlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket” ya da “Akfen GYO”), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (“Aksel”)’nin 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. 16 Şubat 2017 tarihinde Akfen Holding’te gerçekleşen kısmi bölünme neticesinde Şirket’in sahipliği Akfen Mühendislik A.Ş. (“Akfen Mühendislik”)’ye geçmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in ana ortağı Akfen Mühendislik’in aktifinde bulunan Şirket’in hisselerinin tamamı, birleşme yoluyla Akfen Holding’e devredilmiş olup söz konusu birleşme işlemi 28 Şubat 2018 tarihinde tamamlanmıştır.

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

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 işgal etmektir. Şirket, dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye’de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.’nin Türkiye’de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.’ye kiralamaktadır.

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

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’nin (“Akfen GT”) hisseleri nominal bedel ile Şirket’e devrolmuştur. Akfen GT’nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GT’nin portföyünde KKTC’de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır.

Akfen GT’nin bağlı ortaklığı olan Russian Hotel Investment BV (“RHI”)’nin ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya’da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Akfen GT’nin bağlı ortaklığı olan Russian Property Investment BV (“RPI”)’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 30 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property’nin sırasıyla %97,72 ve %95,15 hissesi Akfen GT’ne, sırasıyla %2,28 ve %4,85 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu’na aittir.

Şirket, 18 Mart 2011 tarihinde Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla Hollanda’da Hotel Development and Investment BV (“HDI”) unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Akfen GYO’nun 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla %100 bağlı ortaklığı olan HDI’nin portföyünde Moskova Rusya’da yatırıma biten 317 odalı Ibis otel bulunmaktadır. Söz konusu otel 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılmıştır. Şirket’in sahip olduğu HDI hisselerinin tamamı, Şirket’in %100 bağlı ortaklıklarından Akfen GT’ye 27 Mart 2017 tarihinde 16.036.630 Avro (62.624.644 TL) bedel ile satılmıştır.

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.

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent - İstanbul adresinde kayıtlıdır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Akfen GYO’nun çalışan sayısı 10 (31 Aralık 2017: 11)’dir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a *Finansal tabloların hazırlanış şekli*

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II–14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. İlgili tebliğe göre, konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapmaktadır.

##### b *TMS’ye uygunluk beyanı*

İlişikteki bireysel finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 21 Şubat 2019 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

##### c *Fonksiyonel ve raporlama para birimi*

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

##### d *Bağlı ortaklıklar*

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO’nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket’in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen GT	100,00	100,00
HDI	100,00	100,00
RHI	97,72	97,72
RPI	95,15	95,15
Akfen Karaköy	91,47	69,99



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Bireysel finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem bireysel finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2017 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

*Önceki dönem konsolide finansal tablolarında yapılan yeniden sınıflandırmalar*

Şirket’in 31 Aralık 2017 itibarıyla bireysel finansal durum tablosunda “Kısa vadeli diğer borçlar” ve “Uzun vadeli diğer borçlar” hesapları içerisinde yer alan sırasıyla 1.686.699 TL ve 3.750.473 TL tutarlarındaki toplam 5.437.172 TL “Arsa kiralama borçları”, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” hesabı içinde yer alan toplam 5.437.172 TL “Arsa kiralaları” ile aynı tutarda azaltılarak yeniden sınıflandırılmıştır.

#### **2.2 Muhasebe tahminleri**

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

*Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket 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 Şirket’in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

*Not 18 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları*

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Not 18).

*Not 5 Paya dönüştürülebilir tahvilin gerçeğe uygun değer ölçümü*

Şirket, ihraç etmiş olduğu borçlanma aracının gerçeğe uygun değerinin hesaplaması için ihraç esnasında belirtilen faiz oranı yerine ihraç tarihindeki piyasa koşullarına uygun bir faiz oranı kullanmıştır. Piyasada benzer bir vade aralığına ve özelliğe sahip olan başka bir ürünün olmaması ve oranların faiz oranlarının ihraççı şirketlerin kredi değerliliğine göre de değişebilmesi, faizin belirlenmesini subjektif bir konu haline getirmektedir. Bu nedenle söz konusu faiz oranı, paya dönüştürülebilir tahvilin tamamını satın alan Akfen Holding’in hali hazırda ihraç etmiş olduğu tahvillerin ilgili tarihlerdeki faiz oranlarına göre belirlenmiştir (Not 5).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

#### 2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/IFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi (“TFRYK”) yorumları dışında, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinde başlayan hesap döneminde, TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standartlarını uygulamaya başlamıştır. TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standartlarının finansal tablolara etkileri ve uygulanan muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmışır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıkların 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla finansal tablolara önemli bir etkisi bulunmadığından dolayı söz konusu farklılıkların etkisi 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı, Şirket tarafından değerlendirilmiş olup söz konusu standardın Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisi bulunmamıştır.

TFRS 9'un uygulamasının 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosuna etkileri aşağıda sunulmuştur. Standardın uygulamasının diğer kapsamlı gelir tablosu ve nakit akış tablosuna önemli etkisi bulunmamaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

##### Finansal Durum Tablosu

VARLIKLAR	31 Aralık 2018	TFRS 9 etkileri	<i>Etkiler hariç</i>
			31 Aralık 2018
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>161.217.348</b>	<b>(51.645)</b>	<b>161.268.993</b>
Nakit ve nakit benzerleri	678.494	(37)	678.531
Ticari alacaklar	6.608.755	(51.608)	6.660.363
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6.608.755	(51.608)	6.660.363
Stoklar	146.672.417	-	146.672.417
Peşin ödenmiş giderler	208.475	-	208.475
Diğer dönen varlıklar	7.049.207	-	7.049.207
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>1.122.052.756</b>	<b>-</b>	<b>1.122.052.756</b>
Uzun vadeli finansal yatırımlar	145.079.312	-	145.079.312
Ticari alacaklar	75.422.186	-	75.422.186
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	75.422.186	-	75.422.186
Diğer alacaklar	139.301	-	139.301
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	139.301	-	139.301
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	882.965.938	-	882.965.938
Maddi duran varlıklar	56.733	-	56.733
Maddi olmayan duran varlıklar	6.392	-	6.392
<i>-Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	6.392	-	6.392
Peşin ödenmiş giderler	1.796.733	-	1.796.733
Diğer duran varlıklar	16.586.161	-	16.586.161
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.283.270.104</b>	<b>(51.645)</b>	<b>1.283.321.749</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

##### Finansal Durum Tablosu (Devamı)

KAYNAKLAR	31 Aralık 2018	TFRS 9 etkileri	<i>Etkiler hariç</i>
			31 Aralık 2018
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>181.321.431</b>	-	<b>181.321.431</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	83.367.903	-	83.367.903
Ticari borçlar	45.749.914	-	45.749.914
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>45.031.689</i>	-	<i>45.031.689</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>718.225</i>	-	<i>718.225</i>
Diğer borçlar	4.528.911	-	4.528.911
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>1.759.204</i>	-	<i>1.759.204</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>2.769.707</i>	-	<i>2.769.707</i>
Ertelemiş gelirler	45.754.388	-	45.754.388
Kısa vadeli karşılıklar	119.640	-	119.640
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>119.640</i>	-	<i>119.640</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.800.675	-	1.800.675
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>747.414.793</b>	-	<b>747.414.793</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	716.305.696	-	716.305.696
Diğer borçlar	26.607.009	-	26.607.009
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>26.607.009</i>	-	<i>26.607.009</i>
Uzun vadeli karşılıklar	215.255	-	215.255
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>215.255</i>	-	<i>215.255</i>
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	4.286.833	-	4.286.833
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>354.533.880</b>	<b>(51.645)</b>	<b>354.585.525</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.283.270.104</b>	<b>(51.645)</b>	<b>1.283.321.749</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

##### Kar veya Zarar Tablosu

KAR VEYA ZARAR KISMI	31 Aralık 2018	TFRS 9 etkileri	Etkiler hariç 31 Aralık 2018
Hasılat	29.953.674	-	29.953.674
Satışların maliyeti (-)	(5.408.484)	-	(5.408.484)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>24.545.190</b>	-	<b>24.545.190</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(3.394.736)	-	(3.394.736)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	(5.828.911)	-	(5.828.911)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	153.247.710	-	153.247.710
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(349.524)	(51.608)	(297.916)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>168.219.729</b>	<b>(51.608)</b>	<b>168.271.337</b>
Finansman gelirleri	91.482.380	-	91.482.380
Finansman giderleri (-)	(291.855.707)	(37)	(291.855.670)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>	<b>(32.153.598)</b>	<b>(51.645)</b>	<b>(32.101.953)</b>
Vergi gideri	-	-	-
<b>DÖNEM ZARARI</b>	<b>(32.153.598)</b>	<b>(51.645)</b>	<b>(32.101.953)</b>
<b>Dönem Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	-
Ana ortaklık payları	(32.153.598)	(51.645)	(32.101.953)
<b>Net dönem zararı</b>	<b>(32.153.598)</b>	<b>(51.645)</b>	<b>(32.101.953)</b>
Pay başına kayıp (Tam TL)	(0,17)	(0,00)	(0,17)
Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL)	(0,03)	(0,00)	(0,03)

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

##### TFRS 9 Finansal Araçlar Etkiler Ölçümü ve Uygulanan Muhasebe Politikaları

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli'nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Şirket, TFRS 9'un yeni beklenen kredi zararları modeline uygun olarak finansal varlıklara ilişkin değer düşüklüğü ayırma metodolojisinde değişiklik yapmıştır.

Şirket, beklenen kredi zararları modeline göre aşağıdaki finansal varlıklar için değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır:

- Ticari alacaklar
- Nakit ve nakit benzerleri
- Diğer alacaklar

Şirket, söz konusu finansal varlıkların beklenen kredi zararlarını hesaplamak için TFRS 9'daki basitleştirilmiş yaklaşımı kullanmaktadır. Bu yöntem tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zararlarının muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

##### *Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar*

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, tüketici finansmanı kredileri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır. Şirket yönetimi değerlendirmesine istinaden ilgili varlıkların bir kısmını elde tutma veya satma iş modeli altında tutabilir ve gerçeğe uygun değer ölçümünü gerektirebilir.

##### *Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları*

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

##### TFRS 9 Finansal Araçlar Etkiler Ölçümü ve Uygulanan Muhasebe Politikaları (Devamı)

*Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları (Devamı)*

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir; ve

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

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

##### *Geçiş*

Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmışır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıkların 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla finansal tablolara önemli bir etkisi bulunmadığından dolayı söz konusu farklılıkların etkisi 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

##### 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- TFRS 9 - Finansal Araçlar
- TFRS 4 - Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)
- TFRS Yorum 22 - Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri
- TFRS 2 - Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)
- TMS 40 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)
- TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

Söz konusu değişikliklerden TFRS 9 standardının etkileri değerlendirilmiş ve finansal tablolarda muhasebeleştirilmiş olup diğer standartların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

##### Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 16 - Kiralama işlemleri
- TMS 28 - "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)TMS 40 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller standardındaki değişiklikler
- TFRS 10 ve TMS 28 - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRYK 23 - Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler
- TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2015-2017 Dönemi
- TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2010-2012 Dönemi

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir. Şirket’in kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket, TFRS 16’nın konsolide finansal tablolarına etkisini bağlı ortaklıkları da dahil olmak üzere değerlendirmiş olup söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in bireysel mali tablolarına önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.4.1 Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini içermektedir.

##### Kira gelirleri

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

##### 2.4.2 Netleştirme

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

##### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

##### Faal olan 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 gerçekleştirilecek 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 değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralamaya ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Şirket’in sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.4.1’de belirtilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

##### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

#### 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 aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar

6 yıl

Döşeme ve demirbaşlar

3-10 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.

#### 2.4.5 Maddi olmayan duran varlıklar

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

#### 2.4.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç varlıklarının bulunan 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 (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4.7. Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

#### 2.4.8. Finansal araçlar

##### *Sınıflandırma*

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

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

“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. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “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 değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“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 değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4.8. Finansal araçlar (Devamı)

##### Krediler ve alacaklar (Devamı)

###### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

###### *Değer Düşüklüğü*

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

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

##### **Ticari alacaklar ve borçlar**

Şirket tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığında düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4.8. Finansal araçlar (Devamı)

##### i) Krediler ve alacaklar (Devamı)

##### Ticari alacaklar ve borçlar (Devamı)

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

##### Nakit ve Nakit Benzerleri

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 (Dipnot 5). Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır (Dipnot 5).

#### 2.4.9. 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 bireysel finansal tablolarda takip edilirler.

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4.9. Finansal Yükümlülükler (devamı)

##### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti (devamı)

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

#### 2.4.10. Sermaye

##### ii) 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.

#### 2.4.11. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 27).

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 27).

#### 2.4.12. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4.13. 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.

#### 2.4.14. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

#### Kiralayan olarak Şirket

Faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira geliri, kiraya konu varlıktan elde edilen faydadaki azalmanın zamanlamasını daha iyi yansıtan başka bir sistematik yöntem var olmadıkça, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntem uygulamak suretiyle gelir olarak muhasebeleştirilir. Şirket'in faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira gelirleri, işletmeci firmalar ile yapılan sözleşmeler uyarınca her ayın sonunda işletmecilerin elde etmiş olduğu brüt hasılat veya brüt faaliyet karı üzerinden belirlenen oranlar nispetinde tahakkuk ettirilir.

#### Kiracı olarak Şirket

Faaliyet kiralama giderleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri aktifleştirilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiralanan arazilere ilişkin hakların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasından ötürü bu arazilere ilişkin haklar, finansal kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir. Bu sebeple bu araziler için ödenecek olan kira bedellerinin indirgenmiş değerleri bireysel finansal tablolarda diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilir.

#### 2.4.15. İlişkili taraflar

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

#### 2.4.16. Vergilendirme

Akfen GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

#### 2.4.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

##### *Kıdem tazminatı karşılığı*

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

##### *Tanımlanan katkı planları:*

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket’in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

##### *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.

#### 2.4.18. Nakit akış tablosu

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4.19. Menkul kıymet satış karı

Şirket'in sahip olduğu HDI hisselerinin tamamı, Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından Akfen GT'ye 27 Mart 2017 tarihinde 16.036.630 Avro (62.624.644 TL) bedel ile satılmıştır. Söz konusu satış bedeli HDI'nın değerlendirme raporuna göre belirlenen gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanmıştır. Şirket, satış tarihi itibarıyla mali tablosunda taşıdığı HDI'nın defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki olumlu farkı menkul kıymet satış karı olarak bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yatırımlar faaliyetlerinden gelirler altında muhasebeleştirmiştir (Not 23). Söz konusu satış bedelinin bir kısmı nakit olarak tahsil edilmiş olup kalan alacak tutarı için adat faizi uygulanacaktır.

Satış tarihi itibarıyla HDI'nın defter değeri	23.114.779
Satış tarihi itibarıyla HDI'nın gerçeğe uygun değeri (Satış bedeli)	62.624.644
<b>Menkul Kıymet Satış Karı (*)</b>	<b>39.509.865</b>

(\*) Bireysel finansal tablolarda gelir olarak kaydedilen bu tutar, Şirket'e ait finansal tablosunda satışın gerçekleştiği Şirket'in %100 bağlı ortaklıklarından Akfen GT'nin tam konsolide edilmesinden dolayı elimine edilmekte olup finansal tablolara yansımamaktadır.

#### 2.5 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır. Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 9'da verilmiştir.

#### 2.6. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### 3.1. İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar / ilişkili taraflara ticari ve diğer borçlar

*İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar:*

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen GT	75.422.186	54.066.832
	<b>75.422.186</b>	<b>54.066.832</b>

27 Mart 2016 tarihinde Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan HDI'nın hisselerinin tamamını gerçeğe uygun değer üzerinden Akfen GT'ye satmasından dolayı oluşan alacak tutarıdır (Not 2.4.17).

*İlişkili taraflara ticari borçlar:*

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat	45.031.689	-
	<b>45.031.689</b>	-

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara borçlar bakiyesi, Şirket'in Bulvar Loft projesi kapsamında olan hakediş ve diğer proje harcamalarına ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

*İlişkili taraflara diğer borçlar:*

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen Holding	1.759.204	-
	<b>1.759.204</b>	-

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 5'te verilmiştir.

#### 3.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### a) Satış ve pazarlama giderleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat	5.227.821	2.417.599
	<b>5.227.821</b>	<b>2.417.599</b>

##### b) Tamamlanmamış konut hakedişleri (Bulvar Loft)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat	96.831.504	-
	<b>96.831.504</b>	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### 3.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

##### c) Kira giderleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Hamdi Akın	202.052	300.144
	<b>202.052</b>	<b>300.144</b>

##### d) Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 5'te verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 23.763.850 TL tutarında faiz gideri, bireysel finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2017: Yoktur).

##### e) Faiz gelirleri (Adat)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen GT	3.921.405	1.951.058
Akfen Karaköy	2.570	21.111
Akfen İnşaat	967	-
Akfen Holding	-	2.455
	<b>3.924.942</b>	<b>1.974.624</b>

##### f) Faiz giderleri (Adat)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen Holding	18.744	-
Akfen GT	-	75.645
	<b>18.744</b>	<b>75.645</b>

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar	1.630.714	1.176.758
	<b>1.630.714</b>	<b>1.176.758</b>

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

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	30.864	15.761
Bankalar	646.205	1.095.930
- Vadesiz mevduat	646.205	50.069
- Vadeli mevduat	-	1.045.861
Diğer nakit ve nakit benzerleri	1.462	8.912
Değer düşüklüğü (Not 2)	(37)	-
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>678.494</b>	<b>1.120.603</b>
Değer düşüklüğü	37	-
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>678.531</b>	<b>1.120.603</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

#### Vadesiz mevduat

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
TL	596.787	9.449
Avro	49.340	2.787
ABD Doları	78	37.833
<b>Toplam vadesiz mevduat</b>	<b>646.205</b>	<b>50.069</b>

#### Vadeli mevduat

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2017
TL	Ocak 2018	%7,50 – %12,75	1.045.861
<b>Toplam</b>			<b>1.045.861</b>

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b><u>Kısa vadeli finansal borçlar</u></b>	<b>83.367.903</b>	<b>110.028.341</b>
Kısa vadeli banka kredileri	-	48.836.091
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	83.367.903	61.192.250
<b><u>Uzun vadeli finansal borçlar</u></b>	<b>716.305.696</b>	<b>438.269.708</b>
Uzun vadeli banka kredileri	543.305.575	438.269.708
İhraç edilmiş borçlanma araçları	173.000.121	-
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>799.673.599</b>	<b>548.298.049</b>

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### 31 Aralık 2018:

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 6,80	103.960.431	83.367.903	543.305.575	626.673.478
			<b>83.367.903</b>	<b>543.305.575</b>	<b>626.673.478</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

#### 31 Aralık 2017:

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 6,80	110.610.554	61.192.250	438.269.708	499.461.958
TL (2)	%17,00	23.562.083	23.562.083	-	23.562.083
TL (3)	% 16,00	5.007.328	5.007.328	-	5.007.328
TL (4)	%17,50	18.000.000	18.000.000	-	18.000.000
TL (5)	% 16,83 - %18,50	2.266.680	2.266.680	-	2.266.680
			<b>110.028.341</b>	<b>438.269.708</b>	<b>548.298.049</b>

(\*) Kredinin faiz oranı, kredi kullanımından sonraki faiz ödemesinden itibaren ilk 2 yıl %7,20, sonraki 2 yıl %6,80 ve takip eden yıllar %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır.

(1) Şirket'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Şirket'in portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi 19 Şubat 2015 tarihinde imzalanmıştır. Kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiş olup Şirket'e ait mevcut tüm krediler refinanse edilmiştir.

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

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

(2) Kullanılan kredi için Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları kredi veren lehine kredi tutarı kadar 2. dereceden ipotek edilmiştir. İlgili kredi 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.

(3) 5.000.000 TL tutarlarında spot kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kredi tutarı kadar Akfen Mühendislik'in kefaleti bulunmaktadır. İlgili kredi 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.

(4) 2017 yılının Temmuz ve Aralık aylarında toplam 18.000.000 TL tutarlarında rotatif kredi kullanımları gerçekleşmiştir. İlgili kredi 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.

(5) 2017 yılında Şirket'in kendi hisselerini geri alması için kullanılan hisse kredileridir. Kullanılan krediye eşit tutardaki geri alınan hisse, kredi verenlere rehn edilmiştir. İlgili krediler 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.

#### İhraç edilmiş borçlanma araçları

Şirket, 17 Ocak 2018 tarihinde 170.000.000 TL tutarındaki paya dönüştürülebilir tahvil ihracını tamamlamış olup söz konusu tahvile ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır:

<b>Satış gerçekleşen nominal tutar</b>	170.000.000 TL
<b>Satış tamamlanma tarihi</b>	17 Ocak 2018
<b>Türü</b>	Özet sektör tahvili
<b>Vadesi</b>	15 Ocak 2021
<b>Faiz oranı türü</b>	Sabit
<b>Faiz oranı - Yıllık basit (%)</b>	12
<b>Satış şekli</b>	Nitelikli yatırımcıya satış
<b>İhraca ilişkin garanti ve teminatlar</b>	Akfen Holding'in alım garantisi vardır.
<b>Kupon sayısı</b>	Yoktur.
<b>Anapara/vade sonu ödeme tutarı</b>	238.837.760 TL

Söz konusu tahvillerin tamamı Akfen Holding tarafından alınmış olup tahvilin paya dönüştürme ya da borcun geri ödenmesinin kararına ilişkin hak Şirket'e aittir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

#### İhraç edilmiş borçlanma araçları (Devamı)

TMS 32 standardına uygun olarak işletmenin finansal borcunu yaratan ve işletmenin özkaynağına dayalı finansal aracına çevirebilme imtiyazı sağlayan finansal araç bileşenleri, bilançoda borç ve özkaynak bileşenleri olarak ayrı ayrı sunulmaktadır. Bileşik finansal aracın ilk defter değeri özkaynak ve yükümlülük bileşenlerine ayrıldığında, yükümlülük bileşeni için ayrıca belirlenen tutarın aracın toplam gerçeğe uygun değerinden düşülmesinden sonra kalan tutar özkaynak bileşenine devrolunur. Vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faizi olarak belirlenen %17 faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.763.729 TL özkaynak altında “Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları” kalemine sınıflanmıştır. İlk muhasebeleştirme işleminde borç ve özkaynak bileşenlerine dağıtılmış defter değerlerinin toplamı, her zaman, aracın tamamına atfedilecek gerçeğe uygun değere eşittir. Özkaynak altına sınıflamadan sonra oluşan nakit akım üzerinden raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılmakta olup oluşan yükümlülüğe ilişkin faiz gideri, bireysel finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2018

Nominal Tutar	170.000.000
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkılarına ilişkin düzeltmeler	(20.763.729)
Faiz tahakkuku	23.763.850
<b>Pay a dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar</b>	<b>173.000.121</b>

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	83.367.903	110.028.341
1 - 2 yıl	73.045.644	58.304.089
2 - 3 yıl	238.765.302	51.085.125
3 - 4 yıl	77.923.402	45.993.468
4 - 5 yıl	69.618.686	54.496.429
5 yıl ve üzeri	256.952.662	228.390.597
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>799.673.599</b>	<b>548.298.049</b>

Finansal borçlanmaların 1 Ocak – 31 Aralık 2018 ve 2017 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Dönem başı itibari ile finansal yükümlülükler</b>	<b>548.298.049</b>	<b>452.976.482</b>
<i>Pay ve diğer özkaynağına dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri</i>	<i>170.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri</i>	<i>-</i>	<i>74.113.180</i>
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(83.881.288)</i>	<i>(70.442.117)</i>
<i>Ödenen faiz</i>	<i>(42.032.062)</i>	<i>(37.034.896)</i>
<i>Tahakkuk</i>	<i>62.178.674</i>	<i>32.063.284</i>
<i>Kur Farkı</i>	<i>165.873.955</i>	<i>96.622.116</i>
<i>Pay sahiplerinin ilave sermaye katkılarına ilişkin düzeltmeler</i>	<i>(20.763.729)</i>	<i>-</i>
<b>Dönem sonu toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>799.673.599</b>	<b>548.298.049</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar <sup>(1)</sup>	6.608.755	5.831.854
	<b>6.608.755</b>	<b>5.831.854</b>

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2018 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 6.656.875 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2017: 5.714.302 TL) Şirket’in otellerinin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş.’den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

#### b) Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3.1)	75.422.186	54.066.832
	<b>75.422.186</b>	<b>54.066.832</b>

#### c) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3.1)	45.031.689	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	718.225	3.698.691
- Diğer ticari borçlar	445.118	3.607.248
- Diğer gider tahakkukları	273.107	91.443
	<b>45.749.914</b>	<b>3.698.691</b>

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	240.345
- Diğer ticari borçlar	-	240.345
	-	<b>240.345</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	139.301	122.940
	<b>139.301</b>	<b>122.940</b>

##### b) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 3)	1.759.204	-
Arsa kiralama borçları (Not 9)	2.671.429	603.074
Ödenecek vergi ve fonlar	69.147	69.827
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	29.131	30.337
Diğer	-	5.999
	<b>4.528.911</b>	<b>709.237</b>

##### c) Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Arsa kiralama borçları (Not 9)	26.607.009	16.122.657
Diğer borçlar	-	3.968
	<b>26.607.009</b>	<b>16.126.625</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 8. FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Bağlı Ortaklıklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2018	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2017
Akfen GT	100,00	121.000.000	100,00	121.000.000
Akfen Karaköy <sup>(1)</sup>	19,90	24.079.312	69,99	24.079.312
<b>Toplam</b>		<b>145.079.312</b>		<b>145.079.312</b>

<sup>(1)</sup>Akfen Karaköy’ün dolaysız %19,90 ve dolaylı %71,57 olmak üzere toplam %91,47 oranındaki hissesi Şirket’e aittir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Akfen GT	HDI	Akfen Karaköy	Toplam
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	121.000.000	23.114.779	24.079.312	168.194.091
Çıkış (*)	-	(23.114.779)	-	(23.114.779)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2017</b>	<b>121.000.000</b>	<b>-</b>	<b>24.079.312</b>	<b>145.079.312</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	121.000.000	-	24.079.312	145.079.312
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018</b>	<b>121.000.000</b>	<b>-</b>	<b>24.079.312</b>	<b>145.079.312</b>

(\*) Not 2.4.17

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	853.687.500	700.652.500
Arsa kiralari	29.278.438	16.725.731
<b>Toplam</b>	<b>882.965.938</b>	<b>717.378.231</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak,	700.652.500	574.394.000
Girişler	753.907	2.581.790
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	-	52.095.172
Değer artışı, net	152.281.093	71.581.538
<b>31 Aralık,</b>	<b>853.687.500</b>	<b>700.652.500</b>

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur.

Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Şirket'in sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2018	221.000.000	31 Aralık 2017	176.300.000
Novotel Trabzon	31 Aralık 2018	148.950.000	31 Aralık 2017	124.995.000
Ibis Otel Tuzla	31 Aralık 2018	87.940.000	31 Aralık 2017	67.080.000
Ibis Otel Ankara Airport	31 Aralık 2018	60.800.000	31 Aralık 2017	47.730.000
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2018	59.625.000	31 Aralık 2017	44.610.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2018	57.770.000	31 Aralık 2017	48.320.000
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2018	56.295.000	31 Aralık 2017	48.870.000
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2018	52.330.000	31 Aralık 2017	45.910.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2018	50.862.500	31 Aralık 2017	47.552.500
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2018	44.865.000	31 Aralık 2017	38.290.000
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2018	13.250.000	31 Aralık 2017	10.995.000
<b>Toplam</b>		<b>853.687.500</b>		<b>700.652.500</b>

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Türkiye'deki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, sırasıyla 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.214.653.652 TL'dir (31 Aralık 2017: 915.490.148 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 1.073.298.571 TL'dir (31 Aralık 2017: 803.994.641 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İskonto oranları 31 Aralık 2018	İskonto oranları 31 Aralık 2017
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Novotel Trabzon	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Bursa	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Eskişehir	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Adana	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Esenyurt	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Alsancak İzmir	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Ankara Airport	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Tuzla <sup>(*)</sup>	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00

*(\*) 31 Aralık 2017 itibarıyla otel işletmeye açıldığı için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.*

#### **Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak,	-	49.770.000
Girişler	-	2.325.172
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	-	(52.095.172)
<b>31 Aralık,</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul tutarı Ibis Otel Tuzla'dan oluşmakta olup otel 1 Temmuz 2017 tarihinde faaliyete geçtiği için otel ile ilgili tutarlar faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

#### **Arsa kiralari**

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>			
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	4.688	273.595	278.283
Alımlar	-	32.874	32.874
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2017</b>	<b>4.688</b>	<b>306.469</b>	<b>311.157</b>
<b>Maliyet değeri</b>			
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	4.688	306.469	311.157
Alımlar	-	25.929	25.929
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018</b>	<b>4.688</b>	<b>332.398</b>	<b>337.086</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>			
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	(3.300)	(234.791)	(238.091)
Dönem gideri	(360)	(18.341)	(18.701)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2017</b>	<b>(3.660)</b>	<b>(253.132)</b>	<b>(256.792)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	(3.660)	(253.132)	(256.792)
Dönem gideri	(384)	(23.177)	(23.561)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018</b>	<b>(4.044)</b>	<b>(276.309)</b>	<b>(280.353)</b>
<b>Net defter değeri</b>			
1 Ocak 2017	1.388	38.804	40.192
31 Aralık 2017	1.028	53.337	54.365
<b>1 Ocak 2018</b>	<b>1.028</b>	<b>53.337</b>	<b>54.365</b>
<b>31 Aralık 2018</b>	<b>644</b>	<b>56.089</b>	<b>56.733</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Yoktur).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 23.561 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2017: 18.701 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
<b>Maliyet değeri</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	68.592
Alımlar	1.500
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2017</b>	<b>70.092</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	70.092
Alımlar	-
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018</b>	<b>70.092</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	(53.747)
Dönem gideri	(5.368)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2017</b>	<b>(59.115)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	(59.115)
Dönem gideri	(4.585)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018</b>	<b>(63.700)</b>
<b>Net defter değeri</b>	
1 Ocak 2017	14.845
31 Aralık 2017	10.977
<b>1 Ocak 2018</b>	<b>10.977</b>
<b>31 Aralık 2018</b>	<b>6.392</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 4.585 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2017 : 5.371 TL).

### 12. STOKLAR

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in bireysel finansal tablolarındaki stokların tamamı, Adi Ortaklık'ın 11 Kasım 2017 tarihinde devraldığı Bulvar Loft projesindeki tamamlanmamış konutlara ait devir tarihinden sonra gerçekleşen harcamalardan oluşmaktadır. Söz konusu projeye ilişkin müteahhitlik hizmeti Akfen İnşaat'tan alınmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönem itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	-
Girişler	146.672.417
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018</b>	<b>146.672.417</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 13. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 9 (31 Aralık 2017: 8) olup Şirket aleyhine sonuçlanması beklenen önemli bir dava yoktur.

### 15. TAAHHÜTLER

#### 15.1. Şirket tarafından verilen TRİ’ler

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ’ler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	1.079.955.783	810.006.211
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	433.214.960	360.917.460
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>1.513.170.743</b>	<b>1.170.923.671</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 178.052.185 Avro ve 793.441 ABD Doları’dır (31 Aralık 2017: 178.052.185 Avro ve 800.000 ABD Doları). 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 47.800.000 Avro’dur (31 Aralık 2017: 47.800.000 Avro).

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ’lerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin 30.000.000 Avro ve 17.800.000 Avro tutarındaki kısmı sırasıyla Akfen GYO’nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT ve Akfen GT’nin %100 bağlı ortaklığı HDI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 145.076.560 TL’si Akfen GT’nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Şirket’in vermiş olduğu TRİ’ler, Şirket’in proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 15.2. Kiracı olarak Şirket

##### *Faaliyet kiralama anlaşmaları*

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in, kiracı olarak 7 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- Şirket, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve şirketin bu tesisten elde ettiği 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. Ayrıca yine Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanmasıyla söz konusu arsanın kesin tahsisi ile ilgili her yıl Milli Emlak'a ödenen sabit kira tutarında indirim sağlanmıştır.
- Şirket, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Şirket, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli KDV hariç 56.000 ABD Doları'dır.
- Şirket, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli KDV hariç 50.000 ABD Doları'dır.
- Şirket, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli 87.518 ABD Doları'dır.
- Şirket, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlayacaktır. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli KDV hariç 90.000 ABD Doları'dır.
- Şirket, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla aylık kira bedeli sözleşmeye göre 40.171 TL'dir.

Kiralama sözleşmelerine ek olarak İller Bankası ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşine ilişkin sözleşme Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan adi ortaklığa 10 Kasım 2017 tarihinde devredilmiştir. Bu sözleşmeye göre söz konusu projenin yapılmakta olduğu arsanın satışı karşılığında İller Bankası'nın hasılat payı oranı %22'dir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

Sözleşmelerin çoğu, Şirket'in sözleşme süresini yenileme talebi olduğunda, piyasa koşullarının incelenmesini öngören maddeler içermektedir.

*Dönem kira gideri olarak kaydedilen*

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kira giderleri (*)	4.183.111	3.233.305
	<b>4.183.111</b>	<b>3.233.305</b>

(\*) 31 Aralık 2018 ve 2017 itibarıyla satışların maliyetine kaydedilen dönem kira giderleri sırasıyla 3.898.648 TL ve 2.839.301 TL'dir. 31 Aralık 2018 ve 2017 itibarıyla genel yönetim giderlerine kaydedilen dönem kira giderleri sırasıyla 284.463 TL ve 394.004 TL'dir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralama için ödeyeceği tahmini asgari kira giderlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	3.268.263	2.585.302
1 - 5 yıl	13.507.665	10.507.319
5 yıl ve üzeri	104.841.109	90.813.936
	<b>121.617.037</b>	<b>103.906.557</b>

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Kira gider tahakkukları (*)</b>		
Kısa vadeli (Not 18)	1.800.675	1.686.699
Uzun vadeli (Not 18)	4.286.833	3.750.474
	<b>6.087.508</b>	<b>5.437.173</b>

(\*) İlgili tutarlar kiralama giderlerinin doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilmesi neticesinde oluşmaktadır.

#### 15.3. Kiraya veren olarak Şirket

*Faaliyet kiralama anlaşmaları*

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Şirket'in 11 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

*Faaliyet kiralama anlaşmaları (Devamı)*

Yukarıdaki onbir anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

Sözleşmeler, ACCOR S.A.'nin Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm ile imzalanmış olup ACCOR S.A.'nin bu sözleşmelerde %100 garantisi mevcuttur.

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yıl sonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Şirket inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dahil) ACCOR S.A.'nin anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Şirket ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.

Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait düzenleme sözleşmesine göre kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı:

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

- Ibis Otel Zeytinburnu, Ibis Otel Eskişehir, Ibis Otel Kayseri, Ibis Otel Gaziantep, Ibis Otel Bursa, Ibis Otel Adana, Ibis Otel Esenyurt ve Ibis Otel Alsancak İzmir'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel Zeytinburnu, Novotel Trabzon, Novotel Kayseri ve Novotel Gaziantep'te cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Ibis Otel Ankara Airport'ta cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

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

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

Yıllık kira, her üç ayda bir (Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim) otel bazında ilgili çeyreğe ait gerçekleşen AGOP oranından veya ciro kira oranından yüksek olanı olarak ödenmektedir.

Şirket, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye'deki oteller için imzalanmış olan kiralama anlaşmalarına ek olarak aşağıda detayları verilmiş olan bir adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır:

- Şirket, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan bar/cafe için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafenin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. Aylık kira bedeli 3.000 TL olup kira süresi 10 yıldır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla aylık kira bedeli KDV dahil 14.350 TL'dir.

#### Alınan teminatlar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in Bulvar Loft projesi ile ilgili yapmış olduğu satış sözleşmeleri kapsamında müşterilerden almış olduğu 9.483.675 TL tutarında senet bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 4.863.901 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	119.640	86.483
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	215.255	175.407
	<b>334.895</b>	<b>261.890</b>

Şirket, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 5.434 TL/yıl ve 4.732 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Net iskonto oranı	%5,02	%4,72
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%99,99	%99,99

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017 TL tavan tutarı 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:

	2018	2017
1 Ocak,	175.407	109.136
Faiz maliyeti	26.311	12.005
Hizmet maliyeti	54.051	37.447
Dönem içinde ödenen	(69.492)	(52.007)
Aktüeryal kazanç	28.978	68.826
<b>31 Aralık,</b>	<b>215.255</b>	<b>175.407</b>

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak,	86.483	137.119
Dönem içinde ödenen	(4.568)	(50.200)
Cari dönemdeki artış/(azalış)	37.725	(436)
<b>31 Aralık,</b>	<b>119.640</b>	<b>86.483</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

#### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek aylara ait giderler	108.813	257.941
Sipariş avansları	98.768	134.263
İş avansları	894	11.704
	<b>208.475</b>	<b>403.908</b>

#### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek yıllara ait giderler	1.796.733	783.196
	<b>1.796.733</b>	<b>783.196</b>

#### c) Ertelenmiş gelir

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 45.754.388 TL olan kısa vadeli ertelenmiş gelirler, Şirket'in Bulvar Loft projesi ile ilgili satış sözleşmesi imzalanan daireler ve ticari alanlar için alınmış olan ve gelecek aylarda tapu devri ile hasılat olarak muhasebeleşecek avans tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2017: Uzun vadeli ertelenmiş gelirler - 346.500 TL).

### 18. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

#### a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	6.673.165	5.491.859
Peşin ödenen vergi ve fonlar	376.042	86.808
	<b>7.049.207</b>	<b>5.578.667</b>

#### b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	16.586.161	10.611.374
	<b>16.586.161</b>	<b>10.611.374</b>

#### c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kira gider tahakkukları (Not 15)	1.800.675	1.686.699
	<b>1.800.675</b>	<b>1.686.699</b>

#### d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kira gider tahakkukları (Not 15)	4.286.833	3.750.474
	<b>4.286.833</b>	<b>3.750.474</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. ÖZKAYNAKLAR

#### 19.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2018	(%)	31 Aralık 2017
Akfen Holding <sup>(1)</sup>	56,88	104.654.831	-	-
Akfen Mühendislik <sup>(1)</sup>	-	-	56,88	104.656.831
Halka açık <sup>(2)</sup>	24,43	44.962.433	24,43	44.962.433
Hamdi Akın	16,41	30.198.838	16,41	30.196.838
İbrahim Süha Güçşav	2,25	4.140.380	2,25	4.140.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	<0,001	2	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	<0,001	1	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	<0,001	1	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	<0,001	1	<0,001	1
<b>Toplam</b>		<b>184.000.000</b>		<b>184.000.000</b>
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>184.317.344</b>		<b>184.317.344</b>

(1) Şirket'in ana ortağı Akfen Mühendislik'in aktifinde bulunan, Şirket'in hisselerinin tamamı birleşme yoluyla Akfen Holding'e devredilmiş olup söz konusu birleşme işlemi 28 Şubat 2018 tarihinde tamamlanmıştır.

(2) Diğer ortaklara ait paylar içerisinde, bu satırda yer almayan halka açık paylar da bulunmaktadır. Ayrıca, Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %2,29'una (31 Aralık 2017: %2,29) denk gelen 4.218.000 adet (31 Aralık 2017: 4.218.000 adet) Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 184.000.000 TL). 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet (31 Aralık 2017: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. 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 Şirket'in 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. Yatırımcının, yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahip olabilmesi için, kendisine ilgili faaliyetleri yönetme imkânını halihazırda sağlayan haklara sahip olması gerekir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, devir sonrası, Akfen GYO Genel Kurul'u toplanmamış, devir tarihindeki Yönetim Kurulu üyeleri değişmemiştir. Bu nedenle Akfen GYO'nun kontrolü, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Akfen Holding'tedir.

#### 19.2. Paylara ilişkin primler

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.

#### 19.3. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yasal yedek tutarı 4.147 TL'dir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

TMS/TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerdeki enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklardan ödenmiş sermayeden kaynaklanan fark sermaye düzeltmesi farkları kaleminde, hisse senetleri ihraç primi ile kardan ayrılmış 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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 19.4 Geri alınmış paylar

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

Şirket'in 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 5.605.354 TL (31 Aralık 2017: 5.605.354 TL) tutarında, 4.218.000 adet (31 Aralık 2017: 4.218.000 adet) Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla geri alınan Akfen GYO hisselerinin sermayeye oranı %2,29'dur (31 Aralık 2017: %2,29).

#### 19.5 Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

TMS 32 standartına uygun olarak Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği paya dönüştürülebilir tahvilin vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.763.729 TL özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 30 Eylül 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu kalemlerin değerlemelerinde çıkan farklılıklar (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;

- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla",

ilişkilendirilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

### 20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kira gelirleri	29.953.674	22.423.915
<b>Toplam hasılat</b>	<b>29.953.674</b>	<b>22.423.915</b>
Operasyonel kiralama giderleri <sup>(1)</sup>	(3.898.648)	(2.839.301)
Sigorta giderleri	(960.183)	(833.805)
Vergi, resim ve harç giderleri	(537.500)	(389.157)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-	(17.500)
Diğer	(12.153)	(3.744)
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>(5.408.484)</b>	<b>(4.083.507)</b>

<sup>(1)</sup> Operasyonel kiralama giderleri, Şirket portföyündeki otel ve projelere ait kiralanmış arsalarla ilişkin dönem içerisinde tahakkuk eden kira giderlerinden oluşmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Personel giderleri	1.557.382	1.300.061
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	590.473	311.759
Danışmanlık giderleri	497.557	113.460
Operasyonel kiralama giderleri	284.463	394.004
Seyahat ve temsil giderleri	133.105	107.842
Bağış ve yardımlar	48.464	-
Vergi, resim ve harç giderleri	33.656	26.866
Amortisman giderleri	23.561	18.701
İtfa payı giderleri	4.585	5.368
Diğer	221.490	180.125

**Toplam** **3.394.736** **2.458.186**

#### Personel giderleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Maaşlar ve ücretler	1.279.597	1.060.294
Kıdem tazminatı gideri	109.340	118.278
SSK işveren payı	86.528	79.112
Diğer	81.917	42.377

**Toplam** **1.557.382** **1.300.061**

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Reklam giderleri (*)	5.227.821	2.417.599
Diğer giderler	601.090	12.593

**Toplam** **5.828.911** **2.430.192**

(\*) Şirket'in 2017 yılının son çeyreğinde devraldığı Bulvar Loft projesi ile ilgili aldığı reklam hizmeti giderlerinden oluşmaktadır.

### 22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

#### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	152.281.093	71.581.538
Kur farkı geliri	-	24.982
Diğer	966.617	52.977

**Toplam** **153.247.710** **71.659.497**

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

##### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kur farkı giderleri	199.433	20.441
Değer düşüklüğü (Not 2)	51.608	-
Diğer	98.483	4.955
<b>Toplam</b>	<b>349.524</b>	<b>25.396</b>

#### 23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Menkul kıymet satış karı <sup>(1)</sup>	-	39.509.865
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>39.509.865</b>

<sup>(1)</sup> 27 Mart 2017 tarihinde Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan HDI'ya ait sahip olduğu hisselerin tamamının Akfen GT'ye satılmasından dolayı ortaya çıkan kar rakamıdır (Not 2.4.17).

#### 24. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Faiz geliri	6.084.331	2.075.414
Kur farkı gelirleri	85.398.049	-
<b>Toplam</b>	<b>91.482.380</b>	<b>2.075.414</b>

#### 25. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kur farkı gideri	228.235.427	88.364.576
Faiz giderleri	62.182.684	29.229.062
Değer düşüklüğü (Not 2)	37	-
Diğer	1.437.559	826.108
<b>Toplam</b>	<b>291.855.707</b>	<b>118.419.746</b>

#### 26. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç tutarı, dönem zararının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına (kayıp)/kazancın, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>		
1 Ocak	184.000.000	184.000.000
<b>Dönem sonu</b>	<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000
Dönem (zararı)/karı	<b>(32.153.598)</b>	<b>8.251.664</b>
Hisse başına (kayıp)/kazanc (Tam TL)	(0,17)	0,04

### Sulandırma etkisi

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. Sulandırılmış hisse başına (kayıp)/kazancın

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Düzeltilme tutarı (Not 6)	23.763.850	-
<b>Düzeltilmiş dönem zararı</b>	<b>(8.389.748)</b>	<b>8.251.664</b>
Nominal hisse adedi	184.000.000	184.000.000
Potansiyel hisse adedi <sup>(*)</sup>	114.613.997	-
<b>Toplam potansiyel hisse adedi</b>	<b>298.613.997</b>	<b>184.000.000</b>
Sulandırılmış hisse başına (kayıp)/kazanc (Tam TL)	(0,03)	0,04

<sup>(\*)</sup> Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği detayları Not 6'da verilen 170.000.000 TL nominal değerli paya dönüştürülebilir tahvilin vadedeki değeri olan 238.837.760 TL'nin raporlama tarihi itibarıyla peşine indirgenmiş tutarının, raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in 1 adet hissesinin piyasa değerine bölünmesiyle bulunan adettir.

### 28. 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.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Finansal araçlar

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

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

#### Finansal varlıklar

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

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

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

#### Finansal yükümlülükler

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

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

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2018	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	678.494	-	678.494	678.494	4
Ticari alacaklar – dönen varlık	6.608.755	-	6.608.755	6.608.755	6
Ticari alacaklar – duran varlık	75.422.186	-	75.422.186	75.422.186	6
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	799.673.599	799.673.599	799.673.599	5
Ticari borçlar	-	45.749.914	45.749.914	45.749.914	6
<b>31 Aralık 2017</b>					
	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	1.120.603	-	1.120.603	1.120.603	4
Ticari alacaklar – dönen varlık	5.831.854	-	5.831.854	5.831.854	6
Ticari alacaklar – duran varlık	54.066.832	-	54.066.832	54.066.832	6
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	548.298.049	548.298.049	548.298.049	5
Ticari borçlar	-	3.939.036	3.939.036	3.939.036	6

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Finansal olmayan varlıklar

Bireysel finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 9). 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili yıllara ait ekspertiz rapor değerlerini ve raporlama dönemine kadar yapılan yatırımları içermektedir.

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

31 Aralık 2018	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	853.687.500

31 Aralık 2017	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	700.652.500

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

				31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Veri aralığı (Ağırlıklı Ortalama)	Veri aralığı (Ağırlıklı ortalama)
Otel			İndirgenmiş	* Oda ücreti (günlük) – Avro	42	44
Seviye 3	853.687.500	700.652.500	nakit akış	* Doluluk oranı	%77	%77

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

*İskonto oranı:*

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

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

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

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

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

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
<b>31 Aralık 2018</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>		
<b>Otel</b>			
İskonto oranı	0,50%	(39.717.500)	43.082.500
Oda ücreti artış oranı	1%	18.915.000	(18.877.500)
Doluluk oranı	1%	11.445.000	(11.415.000)
		Artarsa	Azalırsa
		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>		
<b>Otel</b>			
İskonto oranı	0,50%	(31.692.500)	34.112.500
Oda ücreti artış oranı	1%	11.793.203	(14.553.404)
Doluluk oranı	1%	9.219.476	(9.322.177)

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

##### (i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 29. 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.

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

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

#### (iii) *Piyasa riski*

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

#### *Döviz kur riski*

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

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

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

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

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

Avro/TL, Ruble/TL ve ABD Doları/TL kurları dönem sonları itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Avro / TL	6,0280	4,5155
ABD Doları / TL	5,2609	3,7719
Ruble/TL	0,07534	0,06507

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### (iii) Likidite riski

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

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

##### (iv) Operasyonel risk

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

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

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

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

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### Sermaye yönetimi

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

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

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir. 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam yükümlülükler	928.736.224	575.118.510
Hazır değerler	(678.494)	(1.120.603)
Net yükümlülük	928.057.730	573.997.907
Özkaynaklar	354.533.880	365.923.749
<b>Toplam kaynak</b>	<b>1.282.591.610</b>	<b>939.921.656</b>
<b>Net yükümlülük/ toplam kaynak oranı</b>	<b>%72</b>	<b>%61</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 29.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2018	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>75.422.186</b>	<b>6.608.755</b>	-	<b>139.301</b>	<b>646.168</b>	<b>1.462</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	75.422.186	6.660.363	-	139.301	646.205	1.462
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (*)	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(51.608)	-	-	(37)	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (*)	-	(51.608)	-	-	(37)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(\*) Not 2.3’de açıklanmıştır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

	Alacaklar				Bankalardak i mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>31 Aralık 2017</b>						
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>54.066.832</b>	<b>5.831.854</b>	<b>-</b>	<b>122.940</b>	<b>1.095.930</b>	<b>8.912</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	54.066.832	5.831.854	-	122.940	1.095.930	8.912
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)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 29.2. Likidite riski

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

##### 31 Aralık 2018:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	799.673.599	1.056.010.458	22.438.887	63.306.674	589.871.406	380.393.491
Ticari borçlar	45.749.914	45.749.914	45.749.914	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	82.977.816	670.672.851	70.922.471	2.309.541	22.094.369	575.346.470

##### 31 Aralık 2017:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	548.298.049	724.540.273	65.437.077	46.969.268	256.541.993	355.591.935
Ticari borçlar	3.939.036	3.939.036	3.698.691	-	240.345	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	22.273.035	114.121.506	13.655.010	140.866	11.186.360	89.139.270

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisinde dahil edilmemiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 29.3. Piyasa riski açıklamaları

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

31 Aralık 2018		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	RUB
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	65.409	12.433	-	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	59.135	665	9.180	45	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	276.921	32.053	17.965	-	-
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>401.465</b>	<b>45.151</b>	<b>27.145</b>	<b>45</b>	-
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>401.465</b>	<b>45.151</b>	<b>27.145</b>	<b>45</b>	<b>-</b>
10	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
11	Finansal yükümlülükler	83.367.903	-	13.830.110	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>83.367.903</b>	<b>-</b>	<b>13.830.110</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	543.305.575	-	90.130.321	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	5.024.449	955.055	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>548.330.024</b>	<b>955.055</b>	<b>90.130.321</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>631.697.927</b>	<b>955.055</b>	<b>103.960.431</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(631.296.462)</b>	<b>(909.904)</b>	<b>(103.933.286)</b>	<b>45</b>	<b>-</b>
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(626.548.934)</b>	<b>13.098</b>	<b>(103.951.251)</b>	<b>45</b>	<b>-</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge’i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2017		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	RUB
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	50.717	13.446	-	-	-
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	47.791	10.680	1.612	45	-
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	-	-	-	-	-
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>98.508</b>	<b>24.126</b>	<b>1.612</b>	<b>45</b>	-
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	-	-	-	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	-	-	-	-	-
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>98.508</b>	<b>24.126</b>	<b>1.612</b>	<b>45</b>	-
10	Ticari borçlar	1.056.717	280.155	-	-	-
11	Finansal yükümlülükler	61.192.250	-	13.551.600	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	168.879	-	37.400	-	-
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>62.417.846</b>	<b>280.155</b>	<b>13.589.000</b>	-	-
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	438.269.708	-	97.058.954	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	4.419.576	1.171.711	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>442.689.284</b>	<b>1.171.711</b>	<b>97.058.954</b>	-	-
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>505.107.130</b>	<b>1.451.866</b>	<b>110.647.954</b>	-	-
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	-	-	-	-	-
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	-	-	-	-	-
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(505.008.622)</b>	<b>(1.427.740)</b>	<b>(110.646.342)</b>	<b>45</b>	-
	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük)</b>					
<b>21</b>	<b>pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(500.420.167)</b>	<b>(256.029)</b>	<b>(110.608.942)</b>	<b>45</b>	-
<b>22</b>	<b>Döviz hedge’i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	-	-	-	-	-
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	-	-	-	-	-
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	-	-	-	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2018:

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(957.383)	957.383
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(957.383)</b>	<b>957.383</b>
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(125.301.970)	125.301.970
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(125.301.970)</b>	<b>125.301.970</b>
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	61	(61)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>61</b>	<b>(61)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(126.259.292)</b>	<b>126.259.292</b>

31 Aralık 2017:

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.077.058)	1.077.058
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(1.077.058)</b>	<b>1.077.058</b>
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(99.924.714)	99.924.714
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(99.924.714)</b>	<b>99.924.714</b>
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	48	(48)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	<b>48</b>	<b>(48)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(101.001.724)</b>	<b>(101.001.724)</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	1.045.861
Finansal yükümlülükler	799.673.599	548.298.049

#### Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Şirket’in gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmamaktadır. Bu nedenle faiz oranındaki değişimlerin rapor tarihindeki kar / zarara etkisi yoktur.

Ayrıca, Şirket’in satılmaya hazır sabit faizli finansal varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu nedenle faiz oranındaki değişimlerin rapor tarihindeki özsermaye kalemlerine direkt etkisi yoktur.

#### Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

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

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01% ) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket’in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
<b>31 Aralık 2018</b>	<b>(0,01%)</b>	<b>120.709</b>
	<b>0,01%</b>	<b>(120.696)</b>

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2017	(0,01%)	65.074
	0,01%	(65.062)

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### 30. FİNANSAL ARAÇLAR

##### 30.1. Gerçeğe uygun değer riski

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

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

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

##### **Finansal varlıklar**

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

##### **Finansal yükümlülükler**

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

#### 31. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Adi Ortaklık bünyesinde yer alan İller Bankası'na ait Bulvar Loft projesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin İller Bankası tarafından toptan satışı, 10 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiş olup tapu devirleri henüz tamamlanmamıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 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:

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	678.494	1.120.603
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.029.638.355	717.378.231
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	145.079.312	145.079.312
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>107.873.943</b>	<b>77.464.113</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.283.270.104</b>	<b>941.042.259</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	799.673.599	548.298.049
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	127.303.421	26.820.461
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	354.533.880	365.923.749
	<b>Diğer kaynaklar</b>		-	-
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.283.270.104</b>	<b>941.042.259</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>A1</b>	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)	647.630	1.104.842
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	292.529.041	219.585.899
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 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)	%80,24	%76,23	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%11,36	%15,54	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%11,31	%15,42	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%344,47	%217,18	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,05	%0,12	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla İştirakler kalemi, bir önceki yıl raporunda bu kalem altında yer alan şirketlerin raporlama dönemi tarihi itibarıyla bulunan gerçeğe uygun değerlerinin sahip olunan hisse oranları üzerinden 415.653.381 TL olarak hesaplanmış ve tablodaki hesaplamalar bu tutar üzerinden yapılmıştır. Cari yıl raporunda ise 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla İştirakler kalemi, bu kalem altında yer alan şirketlerin Şirket’in bireysel mali tablosunda yer alan bağlı ortaklıkların maliyet değeri olan 145.079.312 TL’den gösterilmiş ve tablodaki hesaplamalar bu tutar üzerinden yapılmıştır.