

**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2013 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

3 Mart 2014

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu
ve 70 sayfa konsolide finansal tablolar ve
tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.*

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımız denetim raporu

Konsolide bilanço

Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Konsolide özkaynaklar değişim tablosu

Konsolide nakit akış tablosu

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ve Bağlı Ortaklıkları'nın (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynaklar değişim tablosunu ve konsolide nakit akış tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Konsolide Finansal Tablolarla İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu

Grup yönetimi bu konsolide finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için konsolide finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, konsolide finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Grup'un iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Grup yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Grup yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve konsolide finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, TMS (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Grup Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 19 Mart 2013 tarihinde kurmuş olup, komite 3 üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Grup'un varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik 1 defa toplanmış ve hazırladığı raporu Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İstanbul, 3 Mart 2014

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Hatice Nesrin Tuncer, SMMM

Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	

Not 1	Şirket'in / (Grup'un) organizasyonu ve faaliyet konusu	6-7
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-20
Not 3	Müştereken kontrol edilen ortaklıklar	20
Not 4	Faaliyet bölümlerine göre raporlama	21-22
Not 5	İlişkili taraf açıklamaları	23-24
Not 6	Nakit ve nakit benzerleri	24-25
Not 7	Finansal borçlanmalar	26-31
Not 8	Ticari alacaklar ve borçlar	32
Not 9	Diğer alacaklar ve borçlar	32-33
Not 10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	33-37
Not 11	Maddi duran varlıklar	37
Not 12	Maddi olmayan duran varlıklar	38
Not 13	Devlet teşvik ve yardımları	38
Not 14	Karşılıklar, koşullu şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	38
Not 15	Taahhütler	39-46
Not 16	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	47-48
Not 17	Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler	48
Not 18	Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa/uzun vadeli yükümlülükler	49
Not 19	Özkaynaklar	49-51
Not 20	Hasılat ve satışların maliyeti	51
Not 21	Genel yönetim giderleri	51-52
Not 22	Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	52-53
Not 23	Finansman gelirleri	53
Not 24	Finansman giderleri	53
Not 25	Vergi varlık ve yükümlülükleri	53-55
Not 26	Pay başına kazanç /(zarar)	56
Not 27	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	56-67
Not 28	Finansal araçlar	68
Not 29	Raporlama döneminden sonraki olaylar	68
Not 30	Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	68
Not 31	Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar	68
Not 32	Özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklamalar	68
Ek Dipnot	Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	69-70

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR		43.602.611	43.167.053
Nakit ve nakit benzerleri	6	30.326.239	28.002.325
Ticari alacaklar	8	6.031.253	6.321.166
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	6.031.253	6.321.166
Diğer alacaklar	9	44.062	39.894
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	44.062	39.894
Peşin ödenmiş giderler	17	2.162.893	4.987.994
Diğer dönen varlıklar	18	5.038.164	3.815.674
DURAN VARLIKLAR		1.474.923.421	1.135.860.584
Diğer alacaklar	9	9.780.255	7.417.056
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	9.780.255	7.417.056
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.418.898.726	1.090.344.950
Maddi duran varlıklar	11	98.357	138.843
Maddi olmayan duran varlıklar	12	44.321	4.077
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	12	44.321	4.077
Peşin ödenmiş giderler	17	11.770.339	7.587.942
Ertelenmiş vergi varlığı	25	1.133.551	1.017.380
Diğer duran varlıklar	18	33.197.872	29.350.336
TOPLAM VARLIKLAR		1.518.526.032	1.179.027.637

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		105.200.282	80.690.897
Kısa vadeli borçlanmalar	7	8.504.390	2.504.334
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	83.782.797	71.570.624
Ticari borçlar	8	11.236.283	5.265.216
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8	751.010	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar	8	10.485.273	5.265.216
Diğer borçlar	9	781.985	429.613
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	781.985	429.613
Kısa vadeli karşılıklar	16	360.243	195.836
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	360.243	195.836
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	534.584	725.274
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		480.534.217	289.064.988
Uzun vadeli borçlanmalar	7	408.511.424	243.855.268
Uzun vadeli karşılıklar	16	48.512	18.312
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	48.512	18.312
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	68.474.722	42.423.502
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	18	3.499.559	2.767.906
ÖZKAYNAKLAR	19	932.791.533	809.271.752
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		897.881.682	778.292.817
Ödenmiş sermaye		184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları		317.344	317.344
Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi		53.748.727	53.748.727
Pay ihraç primleri		58.880.000	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		2.987.760	1.401.740
- Yabancı para çevrim farkları		2.987.760	1.401.740
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		4.147	4.147
Geçmiş yıllar karları		479.940.859	455.739.024
Net dönem karı		118.002.845	24.201.835
Kontrol gücü olmayan paylar		34.909.851	30.978.935
TOPLAM KAYNAKLAR		1.518.526.032	1.179.027.637

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	41.262.185	32.047.644
Satışların maliyeti	20	(5.338.972)	(4.494.226)
BRÜT KAR		35.923.213	27.553.418
Genel yönetim giderleri	21	(6.977.188)	(7.889.052)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı/(azalışı), net	22	129.095.817	(43.809.105)
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	22	76.511.485	40.000.384
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	2.720.670	18.103.589
Esas faaliyetlerden diğer giderler	22	(4.106.114)	(1.561.717)
ESAS FAALİYET KARI		233.167.883	32.397.517
Finansman gelirleri	23	53.112.511	50.178.624
Finansman giderleri	24	(143.664.342)	(60.597.398)
VERGİ ÖNCESİ KAR		142.616.052	21.978.743
Dönem vergi (gideri)/geliri	25	(21.266.153)	935.727
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	25	(21.266.153)	935.727
DÖNEM KARI		121.349.899	22.914.470
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		3.347.054	(1.287.365)
Ana ortaklık payları		118.002.845	24.201.835
Net dönem karı		121.349.899	22.914.470
Pay başına kazanç (Tam TL)	26	0,64	0,13
DÖNEM KARI		121.349.899	22.914.470
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		1.586.020	(1.327.862)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		1.586.020	(1.327.862)
Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		1.586.020	(1.327.862)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		122.935.919	21.586.608
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		3.347.054	(1.287.365)
Ana ortaklık payları		119.588.865	22.873.973

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
					Yabancı para çevrim farkları		Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı			
1 Ocak 2012 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	2.729.602	4.147	255.940.250	199.798.774	755.418.844	30.407.234	785.826.078
Transferler	--	--	--	--	--	--	199.798.774	(199.798.774)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	--	--	--	--	(1.327.862)	--	--	24.201.835	22.873.973	(1.287.365)	21.586.608
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.859.066	1.859.066
31 Aralık 2012 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	1.401.740	4.147	455.739.024	24.201.835	778.292.817	30.978.935	809.271.752
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	1.401.740	4.147	455.739.024	24.201.835	778.292.817	30.978.935	809.271.752
Transferler	--	--	--	--	--	--	24.201.835	(24.201.835)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	1.586.020	--	--	118.002.845	119.588.865	3.347.054	122.935.919
Kontrol gücü olmayan Paylardaki değişim	--	--	--	--	--	--	--	--	--	583.862	583.862
31 Aralık 2013 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	58.880.000	53.748.727	2.987.760	4.147	479.940.859	118.002.845	897.881.682	34.909.851	932.791.533

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

	<i>Dipnot referansları</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> 31 Aralık 2013	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> 31 Aralık 2012
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		121.349.899	22.914.470
<i>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	11,12	51.907	61.394
Kıdem ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	16	207.782	88.097
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.752.344	(1.881.414)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,24	22.361.210	17.525.367
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer (artışı)/azalışı	22	(205.607.302)	3.808.721
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		66.169.868	(6.358.461)
Kira gider tahakkukları	18	540.963	912.306
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	25	21.266.153	(935.727)
		29.092.824	36.134.753
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		289.913	(1.731.706)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(2.367.367)	(1.511.175)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(6.427.322)	6.940.878
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3.245.391	514.827
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.994.599	(2.433.259)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		28.828.038	37.914.318
Kıdem ve izin karşılığı ödemesi		(13.175)	(90.957)
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları		28.814.863	37.823.361
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11,12	(51.665)	(83.436)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	10	(95.790.800)	(40.362.146)
Alınan faiz		492.117	958.929
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(95.350.348)	(39.486.653)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		250.819.956	154.912.380
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(159.691.091)	(116.413.878)
Proje, rezerv ve fon hesaplarındaki değişim		(7.880.037)	--
Alınan faiz		353.077	347.855
Ödenen faiz		(23.206.405)	(18.832.151)
Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim		583.862	1.859.066
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları		60.979.362	21.873.272
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		(5.556.123)	20.209.980
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		28.002.325	7.792.345
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	22.446.202	28.002.325

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN / (GRUP'UN) ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket ya da Akfen GYO"), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ("Aksel")'nin unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş ve ardından Yüksel İnşaat A.Ş.'nin hisseleri Akfen Holding A.Ş. ("Akfen Holding") tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Şirket, Akfen Holding'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Yeniden yapılandırma, yönetim kurulunun 25 Nisan 2006 tarihli kararına müteakip Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 14 Temmuz 2006 tarih 31/894 sayılı kararı ile 25 Ağustos 2006 tarihinde tescil edilerek Şirket'in "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüştürülmesi ile sonuçlandırılmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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) 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir. Şirket'in ana ortağı Akfen Holding A.Ş. dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.'ye kiralamaktadır.

12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Ek Çerçeve Sözleşmesi'nde yer alan Yatırım Programı'na göre 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren 31 Aralık 2015 tarihinin sonuna kadar en az 8 otel tamamlanarak ACCOR S.A.'ya Şirket tarafından kiraya verilecektir. Bu otellerden ikisinin İstanbul'da, diğerlerinin de Esenyurt, Ankara, İzmir, Adana ve taraflarca mutabakata varılacak diğer iki şehirde yapılması gerekmektedir. Esenyurt, İzmir ve Adana, Ankara ve Karaköy'de otel projeleri için araziler temin edilmiştir. Taraflarca ortak mutabakata varılması durumunda, beş yıllık Yatırım Programı'nın ilk senesinde gerçekleşmek şartıyla, asgari otel sayısı 6'ya düşürülebilecektir. Taraflar bir sonraki Yatırım Programı'nı en geç 30 Haziran 2015 tarihine kadar imzalamayı planlamaktadırlar. Aralık 2012'de imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne ek olarak düzenlenen sözleşmede 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere mevcut Esenyurt Ibis Otel, İzmir Ibis Otel, Ankara Esenboğa Ibis Otel ve Karaköy Novotel dışında yatırımlar ile ilgili yukarıdaki zorunluluk ortadan kaldırılmıştır.

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde borsaya 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, Eastern European Property Investment Ltd. ("EEPI Ltd.") firması ile 21 Eylül 2007 tarihinde Hollanda'da Russian Hotel Investment BV ("Russian Hotel" veya "RHI") ve 3 Ocak 2008 tarihinde Hollanda'da Russian Property Investment BV ("Russian Property" veya "RPI") şirketlerini kurmuştur. EEPI Ltd. Aralık 2010'da RHI ve RPI'daki hisselerinin %45'ini Kasa Investments ("Kasa BV") BV'ye, %5'ini ise Cüneyt Baltaoğlu'na devretmiştir. Kasa Investments BV'ye devredilen RHI ve RPI'ya ait %45 hisse 29 Temmuz 2011 tarihinde Akfen GT tarafından devralınmıştır. Russian Hotel'in ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya'da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Russian Property'nin ana faaliyet konusu ise Rusya'da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Russian Hotel ve Russian Property'nin %95 hissesi Akfen GT'e, %5 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. Şirket ile Horus International B.V. arasında 4 Şubat 2011 tarihinde imzalanmış ve 24 Kasım 2011'de tadil edilmiş sözleşme uyarınca, merkezi British Virgin Island'da bulunan Keramit Financial Company Limited ("Keramit") Şirketinin hisseleri 24 Kasım 2011 tarihinde 1.000.000 USD bedelle Şirket'in %100 bağlı ortaklığı HDI tarafından devralınmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN / (GRUP'UN) ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket'in bağlı ortaklığı HDI'nın 24 Kasım 2011 tarihinde yukarıda bahsi geçen hisse edinimi ile elde ettiği Moskova'nın merkezinde bulunan 3.000 m2 büyüklüğündeki arazinin kullanım hakkı ile ilgili kira sözleşmesi konusu yargıya taşınmış olup açılan davada ilk derece mahkemesi tarafından, Moskova Hükümeti'nin dolaylı Şirket bağlı ortaklığı lehine toplam 199.775.062,2 Ruble (yaklaşık 4.560.000 Avro) ödenmesi karara bağlanmıştır. Moskova hükümetinin başvurusu üzerine 23 Aralık 2013 tarihinde görülen temyiz mahkemesi, ilk mahkemenin kararını aynı şekilde onamıştır. Mahkemenin gerekçeli kararı da 26 Aralık 2013 tarihinde yayımlanmıştır. Moskova Hükümeti bu karara karşı 10 Şubat 2014 tarihinde Yargıtay'a başvuru yapmış olup dava süreci devam etmektedir.

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı HDI ile Beneta Limited arasında 4 Eylül 2013 tarihinde imzalanmış olan hisse satış sözleşmesi ile, merkezi Rusya'da bulunan Severny Avtovokzal Limited şirketinin ("Severny") hisseleri, 12.975.000 USD bedel ile HDI B.V. tarafından 4 Eylül 2013 tarihinde devralınmıştır. Severny, Moskova'nın merkezinde bulunan 2.010 m2 büyüklüğündeki arsanın ve üzerinde 317 odalı otel olarak projelendirilmiş ve yapı ruhsatı alınmış olan projenin haklarına sahiptir.

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") ünvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Akfen Karaköy'ün %70 hissesi Şirket'e aittir.

Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları için bu raporda "Grup" ibaresi kullanılacaktır.

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Akfen GYO ve bağlı ortaklıklarının çalışan sayısı sırasıyla 13 (31 Aralık 2012: 12) ve 18 (31 Aralık 2012: 18)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Grup'un yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları RHI, RPI ve HDI, faaliyet gösterdikleri ülkenin genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine ve o ülkelerin mevzuatına göre muhasebe kayıtlarını tutmakta ve yasal finansal tablolarını hazırlamaktadırlar.

b TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide 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 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 3 Mart 2014 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un raporlama para birimi TL olup, Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimleri ise aşağıdaki gibidir:

Şirket	Fonksiyonel para birimi
Akfen GYO	TL
Akfen GT	TL
Akfen Karaköy	TL
Russian Hotel	Avro
Russian Property	Avro
HDI	Avro

Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak işlemleri üzerinde kontrol yetkisine sahip olduğu şirketlerdir. Şirket, bağlı ortaklık konumundaki şirketlerin finansal ve operasyonel politikalarını yürütme gücüne sahip olmasına bağlı olarak, bağlı ortaklığın faaliyet sonuçlarından pay alır. Kontrol gücünün belirlenmesinde, mevcut ve dönüştürülebilir oy hakları göz önünde bulundurulur. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları, kontrol gücünün olduğu tarihten, sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir.

Bağlı ortaklığın finansal tabloları ana şirketin finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır. Bağlı ortaklıklara ait finansal tablolar, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmektedir.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)
Akfen GT	100
HDI	100
RHI	95
RPI	95
Akfen Karaköy	70

Müştereken kontrol edilen ortaklıklar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 itibarıyla Grup'un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır.

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir. Ortak girişimlerle yapılan işlemlerden doğan gerçekleşmemiş gelirler, Grup'un söz konusu ortak girişimdeki etkin oranı kadar arındırılmıştır. Grup içi işlemlerden kaynaklanan gerçekleşmemiş zararlar da, değer düşüşüyle ilgili kanıt olmadığı hallerde, gerçekleşmemiş karların arındırılmasında kullanılan yöntemle arındırılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

d Konsolidasyon esasları (devamı)

Yabancı para

Yabancı para işlemler

Yabancı para işlemler ilgili Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan fiili maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, işlem tarihindeki kurdan çevrilir. Çevrimle oluşan kur farkları konsolide kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

Grup şirketleri kullanım alanları çok fazla olduğu için veya ilgili Grup şirketlerinin faaliyetlerine önemli etkide bulunduğu ve bu şirketlerle ilgili önemli ekonomik olay ve durumları yansıttığı için fonksiyonel para birimi olarak Avro veya TL'yi kullanmaktadırlar.

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

TMS 21 (Kur değişiminin etkileri)' in ilgili hükümlerine göre fonksiyonel para birimleriyle hesaplanmamış işlemler ve bakiyeler ilgili para birimleriyle tekrar hesaplanır. Grup raporlama para birimi olarak TL kullanmaktadır.

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

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

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Avro / TL	2,9365	2,3517
ABD Doları / TL	2,1343	1,7826

Avro / TL ve ABD Doları / TL dönem ortalama kurları aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Avro / TL	2,5290	2,3041
ABD Doları / TL	1,9033	1,7922

e Muhasebe politikalarındaki değişiklikler, karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2012 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

e Muhasebe politikalarındaki değişiklikler, karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

2012 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

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 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi yayınlanmıştır. Söz konusu örneklerle uyumlu olarak, Grup'un konsolide finansal tablolarında çeşitli sınıflamalar yapılmıştır. Grup'un 31 Aralık 2012 yılı konsolide bilançosunda 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yaptığı düzeltmeler aşağıdaki gibidir;

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla "Diğer dönen varlıklar" hesabı içerisinde bulunan 4.987.994 TL tutarındaki gelecek aylara giderler, sipariş avansları ve iş avansları, dönen varlıklar başlığı altındaki "Peşin ödenmiş giderler" hesabına sınıflanmıştır,
- 31 Aralık 2012 itibarıyla "Diğer duran varlıklar" hesabı içerisinde bulunan 7.587.942 TL tutarındaki gelecek yıllara ait giderler ve verilen avanslar, duran varlıklar başlığı altındaki "Peşin ödenmiş giderler" hesabına sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2012 itibarıyla "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" hesabı içerisinde bulunan 1.994.108 TL tutarındaki inşaat maliyet karşılıkları ve diğer gider karşılıkları, ticari borçlar başlığı altındaki "İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar" hesabına sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2012 itibarıyla "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" hesabı içerisinde bulunan 365.102 TL tutarındaki ödenecek vergi ve fonlar, kredi taahhüt komisyonu tahakkuku, ödenecek sosyal sigortalar primleri ve diğer borçlar, diğer borçlar başlığı altındaki "İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar" hesabına sınıflanmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Grup'un 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren yıla ait finansal tablolarında "Finansman Gelirleri" içerisinde sınıflanan 541.904 TL tutarındaki banka mevduat faiz gelirleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Hasılat" içerisinde borçlanma araçları gelirlerine sınıflandırılmıştır,
- Grup'un 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren yıla ait finansal tablolarında "Finansman Gelirleri" içerisinde sınıflanan 68.038 TL tutarındaki ticari alacaklardan kaynaklanan kur farkı gelirleri, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde sınıflandırılmıştır,
- Grup'un 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren yıla ait finansal tablolarında "Finansman Giderleri" içerisinde sınıflanan 52.239 TL tutarındaki ticari borçlardan kaynaklanan kur farkı giderleri, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Esas faaliyetlerden diğer giderler" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide nakit akış tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Nakit akış tablosunda, işletme faaliyetlerine ve yatırım faaliyetlerine ilişkin nakit akışı ile finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları arasında geçmişe yönelik sınıflama yapılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yılda, 18.832.151 TL tutarında faiz ödemeleri ve Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI'nın diğer ortaklarından olan sermaye alacakların ilişkin 347.855 TL tutarındaki alınan faizler, finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları altında gösterilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

e Muhasebe politikalarındaki değişiklikler, karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

2012 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler (devamı)

Grup, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan TMS 19 (2011)'da meydana gelen ve kayda alınan yükümlülüklerin tam değerini yansıtabilmek için tüm aktüeryal kayıp ve kazançların diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektiren değişiklikleri uygulamaya başlamıştır. TMS 19'da yapılan değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması gerekmektedir. Bu sebeple Grup yönetimi muhasebe politikası değişikliğinin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona eren yıldaki finansal tablolara olan etkisini 4.233 TL olarak hesaplamış ve hesaplanan vergi sonrası etkilerin önemsiz görülmesi nedeniyle geçmiş dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemesine karar vermiştir. TMS 19'da meydana gelen değişikliğin uygulanmaya başlanması haricinde, Grup muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.2. Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 2.4.4 – Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 2.4.5 – Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 15 – Taahhütler

Not 16 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 25 – Vergi varlık ve yükümlülükleri

2.3. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1. 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Grup, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla KGK tarafından yayımlanan geçerli ve uygulaması zorunlu tüm TMS/TFRS'leri ve bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

2.3.2. Uygulamada olmayan yeni standartlar ve yorumlar

Bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır. 31 Aralık 2013 itibarıyla yürürlükte olmayan standartlar TFRS 9 ve TMS 32'dir.

Grup, bu standartların erken uygulanmasını planlamamaktadır ve bunlarla ilgili olarak oluşabilecek etkiler henüz değerlendirilmemiştir.

2.3.3. KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

KGK, finansal tablolarını TMS'ye uygun olarak düzenlemek zorunda olan şirketlerin finansal tablolar aracılığıyla ilgililere sunduğu bilgilerin gerçeğe ve ihtiyaca uygunluğunu, karşılaştırılabilirliğini, doğrulanabilirliğini ve anlaşılabilirliğini arttırmak, finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla TMS'de bir düzenleme yapılıncaya kadar aşağıdaki konulara ilişkin Kurul İlke Kararlarını yayımlamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

2.3.3. KGK tarafından yayınlanan ilke kararları (devamı)

Bu ilke kararlarının detayı ve Grup'a etkisi aşağıda belirtilmiştir:

Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi (2013-1) Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi, "Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı" uyarınca finansal tablolarını TMS'ye göre düzenlemek zorunda olan şirketlerin finansal tablolar aracılığıyla ilgililere sunduğu bilgilerin gerçeğe ve ihtiyaca uygunluğunu, karşılaştırılabilirliğini, doğrulanabilirliğini ve anlaşılabilirliğini arttırmak, finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla hazırlanmıştır. Bu ilke kararı, yayım tarihi olan 20 Mayıs 2013 tarihinden sonraki ilk raporlama döneminden itibaren yürürlüğe girmiştir. Grup bu düzenlemenin gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla Not 2.1'de açıklanan sınıflamaları yapmıştır. Aşağıdaki diğer ilke kararları, 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere yayım tarihi olan 21 Temmuz 2013 tarihinden sonraki raporlama döneminde yürürlüğe girmiştir. Söz konusu kararların Grup'un finansal tablolarına etkisi olması beklenmemektedir.

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi (2013-2) Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinde hakların birleşmesi yöntemi kullanılır. Dolayısıyla finansal tablolarda şerefîyeye yer verilmemelidir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi etkisi özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabında kaydedilmez. Ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerekmektedir.

İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi (2013-3) İlke kararı intifa senetlerinin sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin yapılacak değerlendirmelerde dikkat edilecek konular ve muhasebeleştirilmesine ilişkin esaslar belirlenmiştir.

Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi (2013-4) İştirak edilen bir işletmede karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olmasına, iştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olmasına ve işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumlarına göre değerlendirilmiştir. Söz konusu durumlarda yatırımcının finansal tablolarında uygulanması gereken muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini ve Akfen GYO'nun vadeli mevduat faiz gelirlerini içermektedir.

Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

2.4.2. Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve diğer maliyetlerden oluşmaktadır. Stokların maliyeti, toplam proje maliyetinin projeye dahil unsurlara oransal metod kullanılarak dağıtılması sonucu oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, değerlendirme tarihinde, bilgili ve istekli bir alıcı ile satıcı arasında söz konusu varlığın piyasa koşullarında, el değiştirmesi sonucunda ortaya çıkması beklenen tahmini piyasa değeridir.

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 kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup'un Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Grup'un Rusya'da sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

b Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Grup'un Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından, Grup'un Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplanan değer ile değerlendirme tarihinden rapor dönemi sonuna kadar ilgili gayrimenkuller için yapılan harcamaları içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, HDI'nın Moskova otel projesi için yaptığı masraflar ve Akfen GT'in emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenen Kuzey Kıbrıs Bafra arazisi dışında yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projenin tamamlanması için gerekli olan maliyetler netleştirilerek belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerine göre seviye 3 kapsamındadır (Not 2.6). Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 10'da verilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştukları tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kayıp veya kazançlar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. Yazılım programları, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2004 tarihinden sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. 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

Grup, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç (Not 2.4.3) 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 (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7. Finansal araçlar

Grup kredi ve alacakları ile mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dahil diğer bütün finansal varlıklar Grup'un ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Grup tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

Grup finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

Grup'un türev olmayan finansal varlıkları; gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar, krediler ve alacaklar ve satılmaya hazır finansal varlıklar olarak gösterilebilir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal araç alım satım amaçlı olarak elde tutuluyorsa veya ilk kez kayda alınmasının ardından bu şekilde alım satım amaçlı olarak elde tutulacak ise bu finansal araç gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan araçlar olarak sınıflanır. Grup söz konusu yatırımlarını yönetiyor ve Grup'un yazılı olan risk yönetimi ve yatırım stratejileri doğrultusunda bu yatırımlarının gerçeğe uygun değeri üzerinden alım satımına karar veriyorsa, burada söz konusu finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak kayıtlara alınır. İlk kayda alındıktan sonra her türlü işlem maliyetleri doğrudan kar/zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar/zarara kaydedilir.

Grup'un 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlığı bulunmamaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık

Grup'un vadeye kadar elde tutma niyeti ve kabiliyeti olduğu borçlanma senetleri varsa bu finansal varlıklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflanır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ilk olarak gerçeğe uygun değerine varsa işlem maliyetleriyle doğrudan ilişkili giderlerin eklenmesiyle kayıtlara alınır. Grup'un 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Alacaklar

Alacaklar aktif piyasada kote edilmemiş, sabit veya değişken ödemeli finansal varlıklardır. Bu tür varlıklar başlangıçta gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle muhasebeleştirilir. İlk kayıtlara alınmalarını müteakiben alacaklar gelecekteki anapara ve faiz nakit akımlarının etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek gösterilmektedir.

Alacaklar, imtiyazlı hizmet anlaşmalarından doğan alacaklar dâhil olmak üzere ticari ve diğer alacakları içerir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar(devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit mevcudu, vadesiz mevduatlar ve 3 aydan az vadeye sahip vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Talep edilirse ödenebilecek olan ve Grup'un nakit yönetiminin bir parçası olan borçlu cari hesaplar ve proje, rezerv ve fon hesapları da konsolide nakit akış tablosunun oluşturulması amacıyla nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilmektedir. Proje, rezerv ve fon hesaplarının kullanımı finansal sözleşmelere göre ödünç verenin rızasına bağlıdır. Grup, imtiyazı tanıyandan, sunulan hizmetlerin iyileştirilmesi veya inşaat işlemleri için nakit veya herhangi bir diğer finansal varlığı elde etmeye, koşulsuz sözleşmeye dayalı hakkı bulunduğu imtiyazlı hizmet sözleşmesinden doğan finansal varlıkları muhasebeleştirmektedir. Bu tür finansal varlıklar, başlangıçta gerçeğe uygun değerlerinden ölçülmektedir. İlk kayıtlara alınmalarını müteakiben finansal varlıklar itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

Eğer Grup, inşaat işlemleri için bir kısmı finansal varlık ve bir kısmı maddi olmayan duran varlık şeklinde olmak üzere ödeme almakta ise, alınan veya alınacak olan her bir varlık başlangıçta gerçeğe uygun değeri üzerinden olmak üzere ayrı ayrı muhasebeleştirilir.

Diğer

Diğer finansal varlık ve borçlar, değer düşüklüğü karşılığı ayrılmak suretiyle etkin faiz yöntemine göre değerlendirilir.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Grup çıkarılan borçlanma senetleri ve sermaye benzeri yükümlülüklerini oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yükümlülükler dahil diğer bütün finansal yükümlülükler Grup'un ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Grup, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Grup finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için yasal hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

Grup'un türev olmayan finansal yükümlülükleri şu şekildedir: kredi ve borçlar, borçlu cari hesaplar ve ticari ve diğer yükümlülükler.

Bu tür finansal yükümlülükler, ilk kayda alınmaları esnasında, gerçeğe uygun değerlerine doğrudan ilişkilendirilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle ölçülmektedir. İlk kayda alınmalarını müteakiben finansal yükümlülükler, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş değerleri üzerinden gösterilmektedir.

Grup'un türev olmayan finansal yükümlülükleri şu şekildedir: kredi ve borçlar, borçlu cari hesaplar ve ticari ve diğer yükümlülükler. Bu tür finansal yükümlülükler, ilk kayda alınmaları esnasında, gerçeğe uygun değerlerine doğrudan ilişkilendirilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle ölçülmektedir. İlk kayda alınmalarını müteakiben finansal yükümlülükler, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş değerleri üzerinden gösterilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (devamı)

iii) 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 düştükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.4.8. Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarara kaydedilmektedir.

2.4.9. Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen pay başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 26).

2.4.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme 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, Grup finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.11. 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.

2.4.12. 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.

Kiralaayan olarak Grup

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarara kaydedilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.12. Kiralama işlemleri (devamı)

Kiracı olarak Grup

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

2.4.13. İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanırlar. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Grup yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.4.14. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Şirket yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un faaliyet bölümleri olan Türkiye, KKTC ve Rusya'da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

2.4.15. Durdurulan faaliyetler

Yoktur.

2.4.16. Devlet teşvik ve yardımları

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihine kadar KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden herhangi bir zaman kısıtlaması olmayan %100 oranında yatırım teşviki bulunmaktadır.

2.4.17. Vergilendirme

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

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 sınıra 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.17. Vergilendirme (devamı)

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.

Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KVK'nın 13'üncü maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla "örtülü kazanç dağıtımı" başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan "Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ"inde uygulamadaki detaylar belirlenmiştir.

Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan hizmet, ürün veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

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

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

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

RHI, RPI ve HDI şirketleri, Hollanda mevzuatına göre %20 oranda kurumlar vergisine tabi olup, ortaklara dağıtılabılır temettülerde gelir vergisine tabi değildir.

2.4.18. Çalışanlara sağlanan faydalar / 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 finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 3.254 TL ve 3.034 TL tutarındadır.

Aktüeryal kazanç ve kayıplar etkisi, vergi öncesi karda önemli olması durumunda kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.19. Emeklilik planları

Yoktur.

2.4.20. Tarımsal faaliyetler

Yoktur.

2.4.21. Nakit akış tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

2.4.22. Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.4.23. Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri kar veya zararda, ilgili varlığa ait etkin faiz oranı veya uygulanabilir değişken bir faiz oranı dikkate alınarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Faiz gelir ve giderleri, faiz doğuran bir enstrümanın ilk kayıtlı değeri ile etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanan vade tarihindeki değeri arasındaki fark veya prim veya iskontonun bugünkü değere indirgenmiş tutarlarından meydana gelmektedir.

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

3. MÜŞTEREKEN KONTROL EDİLEN ORTAKLIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Grup'un müştereken kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA**

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç coğrafi faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Şirket yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un tek faaliyet alanı gayrimenkul yatırımı olduğundan bölümlere göre raporlama Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye, KKTC ve Rusya için yapılmıştır.

31 Aralık 2013:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	22.998.964	12.004.517	6.258.704	--	41.262.185
Satışların maliyeti	(4.130.132)	(132.163)	(1.076.677)	--	(5.338.972)
BRÜT KAR	18.868.832	11.872.354	5.182.027	--	35.923.213
Genel yönetim giderleri	(3.740.252)	(340.497)	(2.896.439)	--	(6.977.188)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	88.975.655	35.269.281	4.850.881	--	129.095.817
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	20.676.950	1.520.373	54.314.162	--	76.511.485
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	111.750	2.002	2.606.918	--	2.720.670
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(89.016)	(20.721)	(3.996.377)	--	(4.106.114)
ESAS FAALİYET KARI	124.803.919	48.302.792	60.061.172	--	233.167.883
Finansman gelirleri	15.087.036	7.254.070	30.771.405	--	53.112.511
Finansman giderleri	(82.066.744)	(13.513.667)	(48.083.931)	--	(143.664.342)
VERGİ ÖNCESİ KAR	57.824.211	42.043.195	42.748.646	--	142.616.052
Vergiler	(3.214.230)	(9.888.351)	(8.163.572)	--	(21.266.153)
-Ertelenmiş vergi gideri	(3.214.230)	(9.888.351)	(8.163.572)	--	(21.266.153)
DÖNEM KARI	54.609.981	32.154.844	34.585.074	--	121.349.899

31 Aralık 2013:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.226.100.990	231.513.616	348.305.102	(287.393.676)	1.518.526.032
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	391.032.888	81.518.905	176.589.069	(63.406.364)	585.734.498
Yatırım harcamaları	52.000.518	3.655.346	40.186.601	--	95.842.465
Amortisman giderleri ve itfa payları	34.813	3.502	13.592	--	51.907
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	109.652.605	36.789.654	59.165.043	--	205.607.302

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***4. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (devamı)****31 Aralık 2012:**

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	18.681.321	10.344.395	3.021.928	--	32.047.644
Satışların maliyeti	(4.002.629)	(121.277)	(370.320)	--	(4.494.226)
BRÜT KAR	14.678.692	10.223.118	2.651.608	--	27.553.418
Genel yönetim giderleri	(3.724.766)	(422.363)	(3.741.923)	--	(7.889.052)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı	(3.528.333)	(24.710.000)	(15.570.772)	--	(43.809.105)
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	26.678.263	5.424.196	7.897.925	--	40.000.384
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	90.384	1.358.935	16.654.270	--	18.103.589
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(260.817)	(44.715)	(1.256.185)	--	(1.561.717)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	33.933.423	(8.170.829)	6.634.923	--	32.397.517
Finansman gelirleri	18.892.767	3.622.447	27.663.410	--	50.178.624
Finansman giderleri	(23.809.588)	(4.871.538)	(31.916.272)	--	(60.597.398)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	29.016.602	(9.419.920)	2.382.061	--	21.978.743
Vergiler	(442.127)	2.125.467	(747.613)	--	935.727
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(442.127)	2.125.467	(747.613)	--	935.727
DÖNEM KARI/(ZARARI)	28.574.475	(7.294.453)	1.634.448	--	22.914.470

31 Aralık 2012:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.029.416.813	192.018.234	229.522.465	(271.929.875)	1.179.027.637
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	249.396.605	74.178.367	111.212.909	(65.031.996)	369.755.885
Yatırım harcamaları	27.688.619	430.754	12.272.326	--	40.391.699
Amortisman giderleri ve itfa payları	35.836	3.887	21.671	--	61.394
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı/(azalışı), net	23.149.930	(19.285.804)	(7.672.847)	--	(3.808.721)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI****5.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar***İlişkili taraflardan ticari alacaklar:*

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan ticari alacak bakiyeleri yoktur.

<i>İlişkili taraflara ticari borçlar:</i>	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	751.010	--
	751.010	--

31 Aralık 2013 itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket'in Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan fiyat farkı faturalarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar:

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara diğer borçlar bakiyeleri yoktur.

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 7'de verilmiştir.

5.2. İlişkili taraflarla işlemler**a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller)**

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	30.740.471	21.370.944
	30.740.471	21.370.944

b) Kira giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Hamdi Akın	266.628	267.625
	266.628	267.625

c) Faiz gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	277	--
Akfen Holding	187	--
	464	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**5.2. İlişkili taraflarla işlemler (devamı)****d) Faiz giderleri**

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Akfen Holding	726.236	11.090
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	1.022	--
	727.258	11.090

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar	1.497.236	1.396.561
	1.497.236	1.396.561

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	12.831	9.842
Bankalar	22.433.371	27.992.483
- Vadesiz mevduat	4.829.194	1.036.334
- Vadeli mevduat	17.604.177	26.956.149
Proje, rezerv hesapları	7.880.037	--
Nakit ve nakit benzerleri	30.326.239	28.002.325
Proje, rezerv hesapları	(7.880.037)	--
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	22.446.202	28.002.325

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla mevduat üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

Vadesiz mevduat

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Avro	4.661.002	425.949
Rus Rublesi	129.341	471.733
TL	26.049	138.591
Amerikan Doları	12.802	60
Diğer	--	1
Toplam vadesiz mevduat	4.829.194	1.036.334

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)**Vadeli mevduat**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi ve banka bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2013
Ziraat Bankası	TL	Ocak 2014	%5,00	7.166.290
Ziraat Bankası	Avro	Ocak 2014	%2,75	6.372.205
Credit Europe Bank	Ruble	Ocak 2014	%5,50 - %7,75	3.715.682
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	Ocak 2014	%5,50	350.000
Toplam				17.604.177

31 Aralık 2012

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2012
Credit Europe Bank	Avro	Şubat 2013	%1,50	11.619.157
Credit Europe Bank	Avro	Ocak 2013	%0,75	6.639.340
Credit Europe Bank	Ruble	Şubat 2013	%8,00	3.536.672
Credit Europe Bank	Ruble	Ocak 2013	%7,25	1.768.336
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	Ocak 2013	%5,75	1.117.000
ING Bank A.Ş.	Avro	Mart 2013	%2,00	1.039.451
Credit Europe Bank	Ruble	Ocak 2013	%6,00	627.759
Fibabanka A.Ş.	Avro	Ocak 2013	%0,40	608.434
Toplam				26.956.149

Proje Rezerv Hesapları

Akfen Karaköy'ün Karaköy Novotel Projesi'ne istinaden 17 Ocak 2013 tarihinde imzalanan kredi sözleşmesi çerçevesinde projenin borç geri ödemeleri yatırım harcamaları, operasyonel ve yönetim giderlerinin fonlanması ve nakit fazlası hesabının fonlanması amacıyla, kira gelirleri hesabı, vakıf kirası rezerv hesabı, borç ödeme rezerv hesabı, yatırım harcamaları ve operasyon giderleri hesabı, nakit fazlası hesabı adı altında banka hesapları açılmıştır. 31 Aralık 2012 itibarıyla Grup'un proje, rezerv hesapları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup'a ait proje, rezerv hesaplarının ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Banka	Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2013
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Avro	Ocak 2014	%0,50	4.889.290
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	Ocak 2014	%5,50	2.900.000
				7.789.290
Vadesiz Hesaplar				90.747
Toplam				7.880.037

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	8.504.390	2.504.334
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	83.782.797	71.570.624
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	408.511.424	243.855.268
Toplam finansal borçlar	500.798.611	317.930.226

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	92.287.187	74.074.958
1 – 2 yıl arası	62.613.210	53.383.604
2 – 3 yıl arası	71.555.995	37.091.697
3 – 4 yıl arası	75.525.166	31.216.378
4 – 5 yıl arası	56.981.621	33.254.025
5 yıl ve 5 yıldan uzun	141.835.432	88.909.564
Toplam finansal borçlar	500.798.611	317.930.226

31 Aralık 2013:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro (1)	Euribor + % 3,75 - % 5,00	63.184.819	27.651.120	157.891.110
Avro (2)	Euribor + % 5,25	15.171.194	502.710	44.047.500
Avro (3)	% 8,75	5.118.365	15.030.079	--
Avro (4)	% 6,95	3.414.219	10.025.855	--
Avro (5)	% 7,50	6.128.036	12.232.893	5.762.085
TL (6)	% 12,00 - % 13,30	8.504.390	8.504.390	--
Avro (7)	Euribor + % 4,60	13.678.952	9.334.991	30.833.250
Avro (8)	Euribor + % 6,35	12.918.738	495.498	37.440.375
Avro (9)	Euribor + % 7,00	7.576.373	1.309.713	20.938.307
Avro (10)	Euribor + % 6,50	11.988.039	3.173.878	32.028.998
Avro (11)	Euribor + % 6,50	7.100.312	2.262.726	18.587.339
Avro (12)	Euribor + % 6,50	8.881.716	1.763.334	24.317.823
Avro (13)	Euribor + % 7,35	12.485.829	--	36.664.637
			92.287.187	408.511.424

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

⁽¹⁾ ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. ("Türkiye İş Bankası") ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") eşlikerliğinde 100 milyon Avro değeriinde kredi tahsisi sözleşmesi imzalanmıştır. 2 Kasım 2012 tarihinde imzalanan kredi tahsis sözleşmesi ek protoklüne göre Ankara Esenboğa Ibis Otel projesi kapsamında kullanılacak olan kredilere ait faiz oranı Euribor+%5 olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında kredi tahsis edilen diğer projelere ait kredilerin faiz oranı değışmemiş olup faiz oranı Euribor+3,75'tir. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Ankara Esenboğa arsası ile Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müstemilatı kredi verenler lehine birinci derecede 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 ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ankara Esenboğa Ibis Otel projesi için bu garanti bulunmaktadır.

⁽²⁾ 22 Ekim 2013 tarihinde Ziraat Bankası'ndan 15.000.000 Avro tutarında 4 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Ziraat Bankası'ndan alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır.

- Akfen GT'nin portföyünde bulunan Merit Park Otel üzerine 2. dereceden ipotek banka lehine tesis edilmiştir,
- Akfen GT'nin kredi bakiyesi kadar müşterek ve müteselsil banka kefaleti bulunmaktadır.

⁽³⁾ 29 Mart 2012 tarihinde Fiba Banka'dan 10.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2013 itibarıyla kredi bakiyesi 5.000.000 Avro olup Akfen Holding'in kalan kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁴⁾ 29 Kasım 2012 tarihinde Fiba Banka'dan 5.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2013 itibarıyla kredi bakiyesi 3.414.219 Avro olup Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁵⁾ 20 Eylül 2013 tarihinde Fiba Banka'dan 6.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁶⁾ 31 Aralık 2013 tarihinde Garanti Bankası'ndan 5.000.000 TL tutarında spot kredi ve 30 Aralık 2013 tarihinde Odea Bank'tan 3.500.000 TL rotatif kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Odea Bank'tan kullanılan kredi için Akfen Holding'in, Garanti Bankası'ndan kullanılan kredi için de Akfen Holding ve Akfen İnşaat'ın kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁷⁾ 29 Mart 2013 tarihinde Ziraat Bankası'ndan 15.000.000 Avro tutarında 5 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiş olup 31 Aralık 2013 itibarıyla kredi bakiyesi 13.500.000 Avro'dur. Ziraat Bankası'ndan alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Merit Park Otel'in casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel'in işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Akfen GYO'nun banka kredi bakiyesi kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Merit Park Otel'in üst kullanım hakkı Ziraat Bankası lehine rehn edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

⁽⁸⁾ Şirket'in portföyünde bulunan Karaköy Novotel projesinin finansmanında kullanılmak üzere, 17 Ocak 2013 tarihinde Türkiye İş Bankası ile 25.500.000 Avro limiti bulunan kredi tahsis sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Karaköy Novotel'in faaliyete geçtikten sonra oluşacak işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir,
- Karaköy Novotel projesi kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Karaköy Novotel projesi için yaptırılan sigorta kapsamında ileride elde edilecek gelirlerin tamamı kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Akfen Karaköy'ün ana hissedarları tarafından sağlanacak özkaynak tutarlarından dolayı ana hissedarlar'ın borçlarının ve ana hissedarların Akfen Karaköy'den alacaklarının tamamı kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Akfen Karaköy'ün hissedarlarına ait hisseler ve bunları temsil eden ilmühaberler/hisse senetleri kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Beylikdüzü, Kayseri, Trabzon, Gaziantep, Bursa, Adana ve Zeytinburnu'ndaki oteller ile Adana ve Ankara Esenboğa'daki arsaların üst kullanım hakkı kredi verenler lehine ikinci derecede ve birinci sırada ipotek edilecektir.

⁽⁹⁾ Russian Property'e ait Samara Ofis ile ilgili Credit Europe Bank'tan 07.08.2013 tarihinde alınan kredidir. Kredi, aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- RPI, %100 sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir,
- Ofis binası kredi verenler lehine 1. dereceden ipotek olarak verilmiştir,
- Akfen GYO ve Akfen GT'nin 10.044.444 Avro tutarında müteselsil kefaleti bulunmaktadır,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

⁽¹⁰⁾ Samara Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında RHI tarafından 26 Şubat 2012 tarihinde kullanılan kredinin 31 Aralık 2013 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Samara Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

⁽¹¹⁾ Yaroslavl Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında RHI tarafından 7 Eylül 2012 tarihinde kullanılan kredinin 31 Aralık 2013 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Yaroslavl Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

(12) Kaliningrad Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında RHI tarafından 7 Eylül 2012 tarihinde kullanılan kredinin 31 Aralık 2013 itibarıyla kalan kredi bakiyesidir. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Kaliningrad Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

(13) HDI'ya ait Moskova Otel Projesi ile ilgili Credit Europe Bank'tan tahsis edilen toplam 25.500.000 Avro tutarındaki kredi limiti kapsamında kullanılan kredidir. Kredi, aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- HDI, %100 sahip olduğu Severnyi Avtovokzal Limited şirketi hisselerini teminat olarak vermiştir,
- Projenin inşa edileceği arsa kredi verenler lehine 1. dereceden ipotek olarak verilmiştir. İnşaat bittikten sonra otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilecektir,
- Akfen GYO ve Akfen GT'nin 38.000.000 Avro tutarında müteselsil kefaleti bulunmaktadır,
- Otel kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

31 Aralık 2012:

Para birimi	Faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Avro (1)	Euribor + % 3,75	66.368.179	21.183.324	134.894.723
Avro (2)	Euribor + % 3,70	9.122.640	7.343.512	14.110.200
TL (3)	% 10,00	8.627.592	4.364.428	4.263.164
Avro (4)	% 8,75	10.225.033	13.070.811	10.975.399
Avro (5)	% 6,95	5.025.035	4.358.339	7.459.035
TL (6)	%11,05 - % 12,35	2.504.334	2.504.334	--
Avro (7)	Euribor + % 7,50	7.567.567	17.796.648	--
Avro (8)	Euribor + % 6,50	12.720.528	1.829.545	28.085.321
Avro (9)	Euribor + % 6,50	9.287.955	1.335.859	20.506.624
Avro (10)	Euribor + % 6,50	10.141.157	288.159	23.560.802
			74.074.958	243.855.268

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

⁽¹⁾ ACCOR S.A. ile imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne göre inşa edilecek otel projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, 30 Temmuz 2008 tarihi itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş. ("Türkiye İş Bankası") ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") eşliderliğinde 100 milyon Avro değerinde kredi tahsisi sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılacak olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa, Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakkı ve Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı kredi verenler lehine birinci derecede ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehnedilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding ve Akfen İnşaat inşaat tamamlama garantisi vermişlerdir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla İzmir Ibis Otel ve Ankara Esenboğa Ibis Otel projeleri için bu garanti bulunmaktadır.

⁽²⁾ Merit Park Otel'de inşaatını finanse etmek için muhtelif bankalardan kullanılmış olan kredilerin refinansmanı amacıyla ING European Financial Services Plc'den ING Bank A.Ş.'den alınan teminat mektubu karşılığında kredi kullanılmıştır.

ING Bank A.Ş.'den alınan teminat mektubu ise aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- 8 Eylül 2008 tarihinde Akfen GYO ve ING Bank A.Ş. arasında akdedilen hisse senedi rehin sözleşmesi ile Şirket'in Akfen GT'te sahip olduğu hisselerden, Akfen GT'nin sermayesinin %5,79'una denk gelen 279.996 adet hisseye karşılık toplam 6.999.900 TL değerindeki hissesi ING Bank A.Ş. Kızılay şubesine rehin olarak verilmiştir,
- Merit Park Otel'in casino kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel'in işletme kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Akfen GYO banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir,
- Merit Park Otel'in üst kullanım hakkı ING Bank A.Ş. lehine rehnedilmiştir.

⁽³⁾ Merit Park Otel inşaatını finanse etmek için Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.'den alınan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Şekerbank ve Türkiye Finans Katılım Bankası'ndan, banka kredisinin %105'i kadar teminat mektubu temin edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen İnşaat banka kredisi tutarı kadar kefalet vermiştir.

⁽⁴⁾ 29 Mart 2012 tarihinde Fiba Banka'dan 10.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁵⁾ 29 Kasım 2012 tarihinde Fiba Banka'dan 5.000.000 Avro tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır.

⁽⁶⁾ 15 Ekim 2012 tarihinde Türkiye İş Bankası'ndan 400.000 TL tutarında 3 ay vadeli spot kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Ekim 2012 ve Kasım 2012 tarihlerinde de Garanti Bankası'ndan toplam 2.050.000 TL tutarında 3 ay vadeli ve spot olmak üzere 5 farklı kredi kullanımları gerçekleşmiş olup bu kredilerle ilgili Akfen Holding ve Akfen İnşaat'ın kredi tutarı kadar müteselsil kefaleti bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

⁽⁷⁾ Russian Property'e ait Credit Europe Bank'tan alınan kredidir. RPI, üzerinde ofis projesi gerçekleştirdiği Samara şehrindeki arsayı ve %100 sahip olduğu Volgostroykom hisselerini teminat olarak vermiştir. Akfen GYO ve Akfen GT banka kredisi tutarı kadar müteselsilen kefalet vermiştir.

⁽⁸⁾ Samara Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında verilen kredi limiti olan 12.600.000 Avro tutar RHI tarafından 26 Şubat 2012 tarihinde kullanılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 126.000 Avro kredi anapara geri ödemesi yapılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Samara Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

⁽⁹⁾ Yaroslavl Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında verilen kredi limiti olan 9.200.000 Avro tutar RHI tarafından 7 Eylül 2012 tarihinde kullanılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 92.000 Avro kredi anapara geri ödemesi yapılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Yaroslavl Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

⁽¹⁰⁾ Kaliningrad Otel Projesi ile ilgili, EBRD ve IFC ile yapılan sözleşme kapsamında verilen kredi limiti olan 10.000.000 Avro tutar RHI tarafından 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kullanılmıştır. Sözleşme kapsamında kullanılmış olan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- EBRD ve IFC bankalarından Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel için kullanılan tüm kredilere istinaden RHI'nın Akfen GT'ye ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait olan sırasıyla, %95 ve %5 oranındaki hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir,
- Kaliningrad Otel'in inşaa edildiği Grup'a ait olan arsa ve otel binası da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

27 Nisan 2010 tarihinde European Bank For Reconstruction And Development (EBRD) ve International Finance Corporation (IFC) ile yapılan kredi sözleşmesi ile Grup, Credit Europe Bank'tan kullandığı kredileri 2012 yılında tekrar finanse edilmiştir. EBRD ve IFC'nin tahsis ettiği kredi limitleri eşit olup toplamda verilen kredi limit tutarı 31.800.000 Avro'dur. Proje bazında ise kredi limitleri, Samara otel projesi ,Yaroslavl otel projesi ve Kaliningrad otel projesi için sırasıyla 12.600.000 Avro, 9.200.000 Avro ve 10.000.000 Avro'dur. İmzalanan kredi sözleşmesine göre Kaliningrad projesi için ayrılan kredi limitinin kullanılmayan kısmı üzerinden hesaplanan taahhüt komisyonu ödemesi yapılmaktadır. Kullanılan krediler için de belirli bir oranda kullanım komisyon ödemesi yapılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**a) Kısa vadeli ticari alacaklar**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.031.253	6.321.166
	6.031.253	6.321.166

31 Aralık 2013 itibarıyla diğer ticari alacakların 3.498.886 TL (31 Aralık 2012: 5.118.297 TL) ve 2.322.541 TL (31 Aralık 2012: 1.165.144 TL) tutarlarındaki kısımları Şirket'in sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyesinden oluşmaktadır.

b) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara ticari borçlar ⁽³⁾	751.010	--
İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar	10.485.273	5.265.216
- Diğer ticari borçlar ⁽¹⁾	5.765.490	3.271.108
- İnşaat maliyet karşılıkları ⁽²⁾	4.245.285	1.749.045
- Diğer gider karşılıkları	474.498	245.063
	11.236.283	5.265.216

⁽¹⁾ 31 Aralık 2013 itibarıyla diğer ticari borçların 1.741.461 TL (31 Aralık 2012: 1.486.112 TL) , 1.225.507 TL (31 Aralık 2012: 684.445 TL) ve 1.980.474 TL (31 Aralık 2012: Yoktur.) tutarındaki kısımları Rusya'daki inşaat işleriyle ilgili olarak sırasıyla Kasa Stroy, Elba ve Ant Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye olan borçlardan oluşmaktadır.

⁽²⁾ 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla inşaat maliyet karşılıkları, devam eden İzmir, Esenyurt, Adana, Ankara Esenboğa ve Karaköy proje inşaatlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır. Esenyurt ve Adana Ibis Otel inşaatları 2012 yılı içerisinde tamamlanmıştır.

⁽³⁾ 31 Aralık 2013 itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesinin tamamı Şirket'in Esenyurt, İzmir ve Adana projelerine ilişkin hakedişlerle ilgili Akfen İnşaat'tan alınan fiyat farkı faturalarından oluşmaktadır. İlgili bakiye ilişkili taraflar notunda (Not 5) gösterilmiştir.

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**a) Kısa vadeli diğer alacaklar**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	44.062	39.894
	44.062	39.894

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)**b) Uzun vadeli diğer alacaklar**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Diğer alacaklar	9.668.011	7.257.102
Verilen depozito ve teminatlar	112.244	159.954
	9.780.255	7.417.056

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların 7.599.827 TL (31 Aralık 2012: 5.828.369 TL) ve 2.067.929 TL (31 Aralık 2012: 1.588.687 TL) tutarlarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI'nın diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi ve fonlar	466.802	279.161
Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku ⁽¹⁾	75.933	49.263
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	8.818	22.676
Diğer borçlar	230.432	78.513
	781.985	429.613

⁽¹⁾ Kredi taahhüt komisyonu tahakkuku, Şirket'in TSKB ve Türkiye İş Bankası ile imzaladığı kredi sözleşmesinden ve Şirket'in Karaköy Novotel projesi için Türkiye İş Bankası ile imzaladığı kredi sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Şirket, sözleşmelerin imza tarihinden kredi kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda kredilerin henüz kullanılmayan kısımları üzerinden yıllık belirli bir oranda taahhüt komisyonu ödemektedir (Not 7).

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.129.195.631	872.850.482
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	289.703.095	217.494.468
Toplam	1.418.898.726	1.090.344.950

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	872.850.482	748.983.067
Girişler	4.653.059	757.937
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	106.160.792	167.842.600
Yabancı para çevrim farkları	16.435.481	(924.017)
Değer artışı/(azalışı), net	129.095.817	(43.809.105)
Gerçeğe uygun değeri	1.129.195.631	872.850.482

31 Aralık 2013 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan İzmir Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel'dir (31 Aralık 2012 itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Adana Ibis Otel, Esenyurt Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Samara Ofis Projesi'dir).

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla değer artışı ve değer azalışı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanır. Grup'un Türkiye'de ve KKTC'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından, Grup'un Rusya'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ise SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken 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 süresini, Şirket'in sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresini kapsayan bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. 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 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2013	247.380.000	247.380.000	31 Aralık 2012	211.310.000	211.310.000
Merit Park Otel	31 Aralık 2013	218.946.000	218.946.000	31 Aralık 2012	180.100.000	180.100.000
Trabzon Novotel	31 Aralık 2013	96.770.000	96.770.000	31 Aralık 2012	78.470.000	78.470.000
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2013	65.317.000	65.317.000	31 Aralık 2012	52.080.000	52.080.000
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	31 Aralık 2013	60.817.000	60.817.000	31 Aralık 2012	56.234.000	56.234.000
Esenyurt Ibis Otel	31 Aralık 2013	57.700.000	57.700.000	31 Aralık 2012	46.140.000	46.140.000
Bursa Ibis Otel	31 Aralık 2013	54.440.000	54.440.000	31 Aralık 2012	48.200.000	48.200.000
İzmir Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2013	46.833.000	46.833.000	--	--	--
Adana Ibis Otel	31 Aralık 2013	39.500.000	39.500.000	31 Aralık 2012	37.030.000	37.030.000
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	31 Aralık 2013	16.948.000	16.948.000	31 Aralık 2012	16.169.000	16.169.000
Toplam		904.651.000	904.651.000		725.733.000	725.733.000

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

Akfen GT'nin Rusya'da %95 hisse payına sahip olduğu RHI ve RPI firmalarının yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplaması ile kaydedilmiştir. Rusya'da faaliyet gösteren RHI'ya ait Yaroslavl Ibis Otel, Samara Ibis Otel ve Kaliningrad Ibis Otel projelerinin gerçeğe uygun değerleri sırasıyla, 69.225.660 TL, 73.905.562 TL ve 54.880.701 TL'dir. (31 Aralık 2012: Yaroslavl Ibis Otel 57.785.144 TL, Samara Ibis Otel 66.817.260 TL ve Kaliningrad Ibis Otel 45.118.324 TL) olup 31 Aralık 2013 itibarıyla değerleme hesaplamalarında kullanılan indirgeme oranı %12,5'tir (2012:%12,5). 31 Aralık 2013 itibarıyla Rusya'da faaliyete geçmiş olan RPI'ya ait Samara ofis projesinin gerçeğe uygun değeri 26.532.708 TL (31 Aralık 2012: 22.515.078 TL) olup 31 Aralık 2013 itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %12,5'tur (2012:%13).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.086.971.028 TL'dir (31 Aralık 2012: 823.955.378 TL).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 651.168.875 TL'dir (31 Aralık 2012: 521.489.475 TL).Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2013 itibarıyla hazırlanan değerleme raporunda kullanılan indirgeme oranları sırasıyla, otellerin işletmecisinin ACCOR S.A. olması ve otellerin Şirket tarafından işletilmesi durumlarına göre aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İndirgeme Oranları 31 Aralık 2013	İndirgeme Oranları 31 Aralık 2012
Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otel	%6,75 ve %9,25	%6,50 ve %9,00
Merit Park Otel	%8,25 ve %9,75	%6,50 ve %9,00
Trabzon Novotel	%6,75 ve %9,25	%6,50 ve %9,00
Kayseri Novotel ve Ibis Otel	%6,75 ve %9,25	%6,50 ve %9,00
Gaziantep Novotel ve Ibis Otel	%6,50 ve %9,50	%6,50 ve %9,00
Bursa Ibis Otel	%6,75 ve %9,25	%6,50 ve %9,00
Eskişehir Ibis Otel ve Fitness Center	%6,75 ve %9,25	%6,50 ve %9,00
Adana Ibis Otel	%7,75 ve %9,50	%6,50 ve %9,00
Esenyurt Ibis Otel	%7,50 ve %9,50	%6,50 ve %9,00
İzmir Ibis Otel Projesi	%7,50 ve %9,75	--

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	217.494.468	306.517.338
Girişler	91.137.741	39.548.576
Yabancı para çevrim farkları	10.720.193	(729.230)
Değer artışı	76.511.485	40.000.384
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(106.160.792)	(167.842.600)
Gerçeğe uygun değeri	289.703.095	217.494.468

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC'deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz rapor değeri	Gerçeğe uygun değeri
Karaköy Otel Projesi	31 Aralık 2013	132.000.000	132.000.000	31 Aralık 2012	92.120.000	92.120.000
İzmir Ibis Otel Projesi	--	--	--	31 Aralık 2012	46.720.000	46.720.000
Ankara Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2013	35.270.000	35.270.000	31 Aralık 2012	23.328.000	23.328.000
Tuzla Ibis Otel Projesi	31 Aralık 2013	16.470.000	16.470.000	--	--	--
Kuzey Kıbrıs Bafra Otel Projesi	31 Aralık 2013	8.399.000	8.399.000	31 Aralık 2012	6.800.000	6.800.000
Toplam		192.139.000	192.139.000		168.968.000	168.968.000

Grup'un Rusya'da faaliyet gösteren RHI ve RPI firmalarının yapılmakta olan gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri, SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi ve Şirket yönetiminin müştereken hesaplaması ile kaydedilmiştir.

Akfen GYO'nun %100 hisse payına sahip olduğu Rusya'da otel projeleri geliştirmek amacıyla 2011 yılında Hollanda'da kurulmuş olan HDI firmasının 2 Eylül 2013 tarihinde Moskova'da inşaatı başlayan Ibis Otel projesinin 31 Aralık 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değerleri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi ve Şirket yönetimi tarafından müştereken hesaplaması ile kaydedilmiş olup ilgili projenin 31 Aralık 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 94.155.951 TL'dir (31 Aralık 2012: Yoktur). 31 Aralık 2013 itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı %15,5'tir (31 Aralık 2012: Yoktur).

HDI firmasının Moskova'da geliştirmesi planlanan diğer bir otel projesinin 31 Aralık 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değeri, proje için yapılan masraflardan oluşmakta olup gerçeğe uygun değeri 3.408.144 TL'dir (31 Aralık 2012: 3.408.144 TL).

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2013 itibarıyla hazırlanan değerleme raporunda kullanılan indirgeme oranları sırasıyla, otellerin işletmecisinin ACCOR S.A. olması ve otellerin Şirket tarafından işletilmesi durumlarına göre aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İndirgeme Oranları	İndirgeme Oranları
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Karaköy Otel Projesi	%7,75 ve %9,50	%7,50 ve %9,25
Ankara Ibis Otel Projesi	%7,75 ve %10,25	%7,50 ve %10,00
Tuzla Ibis Otel Arsası	%10,50	--
Kuzey Kıbrıs Bafra Otel Projesi	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 115.433.815 TL'dir (31 Aralık 2012: 88.161.960 TL).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 144.622.625 TL'dir. (31 Aralık 2012: Yoktur).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

31 Aralık 2013 itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçekleşen doğrudan faaliyet giderleri sırasıyla 3.519.971 TL ve 1.819.001 TL'dir (31 Aralık 2012: 2.491.158 TL ve 2.003.068 TL). Doğrudan faaliyet giderleri başlıca; operasyonel kira giderleri, sigorta giderleri, bakım onarım giderleri ve vergi, resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır.

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis. makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	4.688	298.616	61.531	364.835
Alımlar	--	15.028	68.052	83.080
Çıkışlar	--	(50.208)	--	(50.208)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	4.688	263.436	129.583	397.707
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	4.688	263.436	129.583	397.707
Alımlar	--	7.050	--	7.050
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	4.688	270.486	129.583	404.757
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	(1.378)	(197.284)	(50.318)	(248.980)
Dönem gideri	(385)	(49.232)	(8.164)	(57.781)
Çıkışlar amortismanı	--	47.897	--	47.897
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	(1.763)	(198.619)	(58.482)	(258.864)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	(1.763)	(198.619)	(58.482)	(258.864)
Dönem gideri	(384)	(24.394)	(22.758)	(47.536)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	(2.147)	(223.013)	(81.240)	(306.400)
Net defter değeri				
1 Ocak 2012	3.310	101.332	11.213	115.855
31 Aralık 2012	2.925	64.817	71.101	138.843
1 Ocak 2013	2.925	64.817	71.101	138.843
31 Aralık 2013	2.541	47.473	48.343	98.357

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2012: Yoktur). 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 47.536 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2012: 57.781 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	41.195
Alımlar	356
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	41.551
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	41.551
Alımlar	44.615
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	86.166
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2012	(33.861)
Dönem gideri	(3.613)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2012	(37.474)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2013	(37.474)
Dönem gideri	(4.371)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2013	(41.845)
Net defter değeri	
1 Ocak 2012	7.334
31 Aralık 2012	4.077
1 Ocak 2013	4.077
31 Aralık 2013	44.321

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 4.371 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2012 : 3.613 TL).

13. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihine kadar KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 oranında yatırım teşviki bulunmaktadır.

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, sonuçlanan veya devam eden önemli herhangi bir dava yoktur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	726.295.739	553.685.733
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	200.529.971	77.690.710
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	--	--
	926.825.710	631.376.443

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve Amerikan Doları cinsinden olanların bakiyeleri 246.500.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları'dır. (31 Aralık 2012: 230.750.000 Avro ve 800.000 Amerikan Doları) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 48.095.744 Avro'dur (31 Aralık 2012: 7.500.000 Avro). 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2012: %0).

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan kullanılan ve 31 Aralık 2013 itibarıyla iade edilen teminat mektupları için Şirket'in Akfen GT'te sahip olduğu hisselerden Akfen GT'nin sermayesinin %41,32'sine denk gelen 2.000.000 adet hisseye karşılık toplam 50.000.000 TL nominal değerdeki hissesi rehin olarak verilmiştir. Şirket ortaklarının verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Şirket'in elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 7'de gösterilmiştir.

Rusya'daki projelere (Samara Ibis Otel, Yaroslavl Ibis Otel, Kalininrad Ibis Otel) istinaden EBRD ve IFC bankalarından her bir proje için kullanılan krediler kapsamında RHI'nın Akfen GT'ye ait olan %95 hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

Grup, Russian Property'nin Samara Ofis projesi ile ilgili Credit Europe Bank'tan 07.08.2013 tarihinde kullandığı kredilerden doğan tüm borç ve taahhütlerine 10.044.444 Avro tutarında müteselsil kefil olmuştur.

Grup, HDI'nın Moskova Otel projesi ile ilgili Credit Europe Bank'tan 2013 yılında kullandığı kredilerden doğan tüm borç ve taahhütlerine 38.000.000 Avro tutarında müteselsil kefil olmuştur.

15.1. Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup kiracı olarak 12 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır. 2013 yılına ait kira bedeli 10.712 USD olup kira bedeli her yıl %3 oranında artış göstermektedir. Ödemeler yıllık yapılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)

15.1. Kiracı olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilecek olan tesisin ve şirketin bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatının %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kira süresi 30 Mart 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 bedelini oluşturmaktadır.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 19 Eylül 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Kira süresi sonunda, Grup'un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Kira süresi sonunda, Grup'un, kira süresinin uzatılması konusunda eşdeğer teklif veren diğer firmalar arasında öncelik hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlayacaktır.
- Grup, Kaliningrad Ibis Otel arsası için yıllık kirası 38.781 TL olmak üzere Kaliningrad İl Belediyesi ile 18 Şubat 2009 tarihinde 31 Aralık 2013 tarihine geçerli olmak üzere arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Grup'un, inşaatı tamamlanan otele ait arsayı, arsanın kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkı bulunmaktadır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere; ilk üç yıl aylık 2.340 TL ve dördüncü yıl aylık 25.155 TL olarak ödenecektir. Dördüncü yıldan sonra ise her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (on iki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılmasıyla kira bedeli ödenecektir.
- Grup, KKTC Bafra ilinde bulunan KKTC Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı'na ait ve 49 yıllık süre ile Akfen İnşaat kullanımına tahsis edilmiş olan 224.524 m² büyüklüğündeki turizm imarlı araziye 23 Şubat 2011 tarihli KKTC Bakanlar Kurulu kararı ile devralmıştır. Yıllık kira bedeli 2013 yılı 53.609 USD olup kira bedeli her yıl %3 arttırılacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***15. TAAHHÜTLER (devamı)****15.1. Kiracı olarak Grup (devamı)***Faaliyet kiralama anlaşmaları(devamı)*

• Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı 1 Eylül 2009 tarihinde peşin olarak ödenmiştir. Aylık kira bedeli, 115.000 TL olup sözleşme devrinin 3. yılından başlayarak her yıl ÜFE artış endeksi oranında arttırılarak 49. yılın sonuna kadar devam edecektir.

• Grup'un 15 Ağustos 2013 tarihinde hisselerinin tamamını satın aldığı Severny şirketi, üzerine Moskova Ibis Otel projesinin inşa edileceği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm objenin otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 02 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Arsanın 2013 yılı kira tutarı yaklaşık olarak 24.388 TL'dir. Grup, inşaat tamamlandıktan sonra arsayı kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkını kullanabilir.

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

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kira ödemeleri	4.103.809	4.065.489
	4.103.809	4.065.489

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	1.474.303	800.055
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	11.466.736	9.977.810
5 ve 5 yıldan uzun	127.521.755	128.470.615
	140.462.794	139.248.480

İptal edilemeyen faaliyet kiralamaları nedeniyle aşağıdaki yükümlülükler finansal tablolara yansıtılmıştır:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kira gider tahakkukları		
Kısa vadeli (Not 18)	534.584	725.274
Uzun vadeli (Not 18)	3.499.559	2.767.906
	4.034.143	3.493.180

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)

15.2. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup 21 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir’de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul’da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon’da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri’de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep’te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa’da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana’da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 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.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir’de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy’de 2015 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara Esenboğa’da 2014 yılında tamamlanması ve faaliyete geçmesi planlanan bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki onbir anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

Sözleşmeler, ACCOR S.A.’nın Türkiye’de faaliyet gösteren ve %100 iştirakı olan Tamaris Turizm ile imzalanmış olup ACCOR S.A.’nın bu sözleşmelerde %100 garantisi mevcuttur.

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak 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.’nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Grup ACCOR S.A.’ya 750.000 Avro’ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.

12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Çerçeve Anlaşması’na ait değişikliklerle kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı:

1 Ocak 2010’dan geçerli olmak üzere;

- Kayseri Ibis, Gaziantep Ibis, Bursa Ibis ve 1 Ocak 2010 tarihinden sonra açılacak tüm Ibis Oteller’de cironun %25’i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)’un %65’inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO’ya kira geliri olarak ödenecektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)

15.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

- Kayseri Novotel, Gaziantep Novotel ve 1 Ocak 2010 tarihinden sonra açılacak tüm Novoteller’de cironun %22’si veya AGOP’un %65’inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO’ya kira geliri olarak ödenecektir.

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;

- Zeytinburnu Ibis, Eskişehir Ibis, Kayseri Ibis, Gaziantep Ibis, Bursa Ibis, Adana Ibis, Esenyurt Ibis ve İzmir Ibis Oteller’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.
- Zeytinburnu Novotel, Trabzon Novotel, Kayseri Novotel ve Gaziantep Novotel’lerde 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.
- Karaköy Novotel’de cironun %22’si 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.
- Ankara Esenboğa Ibis Otel’de 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) - Cironun %4’ü Accor ücreti - Cironun %4’ü FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.

Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna’da açılan her 500 yeni oda ile (Karaköy ve Ankara otelleri dışında) Türkiye’deki otellerin (Karaköy, Ankara ve bundan sonraki projeler hariç olmak üzere) kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halükarda %80’i geçmeyecektir.

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

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

- Grup, 15 Mart 2007 tarihinde Voyager Kıbrıs Limited (“Voyager”) ile casino kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri casinonun açıldığı 1 Temmuz 2007 tarihinde başlamıştır. Kontrat süresi 5 yıldır. Yıllık kira bedeli 1 Mayıs 2010 tarihinde imzalanan ek kira sözleşmesine göre 1 Temmuz 2009 tarihinden başlayarak 31 Aralık 2010 tarihine kadar 3.059.840 Avro olup, üç ayda bir peşin olarak ödenmektedir (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık). 1 Temmuz 2010 tarihinden itibaren yıllık kira bedeli 3.209.840 Avro olmuştur. Esas kira sözleşmesi yürürlükte kaldığı sürece kira tutarında zam uygulanmaması ve esas sözleşmede yer alan kira döneminin başında gerçekleşen yıllık Euribor oranı kadar artışın ortadan kaldırılması konusunda mutabakata varmışlardır. Voyager ile yapılan bu sözleşme 1 Ekim 2012 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)

15.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

- Grup, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Merit Park Otel'i Serenas Turizm Kongre ve Organizasyon Hizmetleri Limited Şirketi'ne ("Serenas Turizm") 5 yıl uzatma opsiyonlu olarak 5 yıllığına kiralamıştır. Kira tutarı 2011 yılı için 1.500.000 Avro, 2012 yılı için ise 2.000.000 Avro'dur. Serenas Turizm, Grup'a 3.000.000 Avro tutarında muhtelif bankalardan teminat mektubu temin etmiştir. Yıllık kira bedeli üç ayda bir peşin olarak ödenmektedir (Şubat, Mayıs, Ağustos ve Kasım). Serenas Turizm ile yapılan bu sözleşme 1 Ekim 2012 tarihi itibarıyla sona ermiştir.
- Akfen GT portföyündeki KKTC, Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casinosu Voyager Kıbrıs Limited Şirketi tarafından 2007 yılından beri kiralanmak suretiyle işletilmektedir. Merit Park Otel'in, casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, ilk yıl kira bedeli 4.750.000 Avro'dur. Sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır. Otelin adı 6 Ekim 2012 tarihinde "Merit Park Otel" olarak değiştirilmiştir.
- Grup, 1 Eylül 2006 tarihinde Sportif Makine A.Ş. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan Fitness Center için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri Fitness Center'ın teslim edildiği 1 Ocak 2007 tarihinden iki ay sonra başlamıştır. Kira süresi 7 yıl olup yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık Euribor oranı kadar artışa tabidir. 2013 yılı aylık kira bedeli KDV hariç Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları için 5.150 Avro, diğer aylar için 6.200 Avro'dur.
- Grup, 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. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık ÜFE ve TÜFE'nin ortalama oranı kadar artışa tabiidir. 2013 yılı aylık kira bedeli KDV hariç 5.550 TL'dir.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 11 Temmuz 2008 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.'ya 2012 yılının 1. çeyreğinde teslim edilmiş ve Mart 2012 tarihinde işletmeye açılmıştır. Samara Otel ile ilgili yapılan ilk anlaşmaya ek olarak 10 Ocak 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile uzun dönem kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro, 4. Yıldan 15. yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 15 Ekim 2009 tarihinde imzalanmıştır. Bina ACCOR S.A.'ya 2011 yılının 3. çeyreğinde teslim edilmiş ve Otel, Eylül 2012 tarihinde işletmeye açılmıştır. Yaroslavl Otel ile ilgili yapılan ilk anlaşmaya ek olarak 1 Temmuz 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile uzun dönem kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)

15.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 2.500 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, üçüncü işletme yılı için oda başına 6.000 Avro ve 4. Yıllan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 7.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 14.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Anlaşma Moskova'da 8 Eylül 2010 tarihinde imzalanmıştır. Binanın ACCOR S.A.'ya 2013 yılının 3. çeyreğinde teslim edilmiştir. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenecektir. Taraflar halihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 4.000 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, 3. Yıllan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 6.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 12.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

- Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini OAO Bank VTB'ye 1 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. Sözleşme süresi 6 yıl olup aylık kira bedeli yaklaşık 123.469 TL'dir. Kiralanan ofis bölümlerinin teslimi 15 Mart 2013 tarihinde yapılmıştır. İmzalanan kira sözleşmesine göre bir yıl kira artışı olmamakla beraber bir yıl sonrasında ise kira artışı, piyasadaki kira tutarlarının artmasının ekspertiz raporu ile ispatı şartı ile bir önceki yıla göre %10 olarak belirlenmiştir.

- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Yaroslavl Ibis Otel projesi içerisinde yer alan dükkan için kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira süresi 22 Haziran 2014 tarihine kadar olup 2013 yılına ait kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dahil 9.717 TL'dir.

- Russian Hotel, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Yaroslavl Ibis Otel projesi içerisinde bodrum katında yer alan dükkanın spor salonu olarak kullanımı için 2 Eylül 2013 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira süresi 01.08.2014 tarihine kadar olup kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dahil 5.830 TL'dir.

- Russian Property, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.869 metrekaresi, 2 Aralık 2013 tarihinde Rosneft Oil Company ile yapılan sözleşme ile 24 aylık süre ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 78.594 TL olup kiralama ve kira ödeme tarihi 1 Nisan 2014 tarihi itibarıyla başlayacaktır.

İptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	26.171.049	18.533.748
1 yıldan uzun 5 yıldan kısa	102.746.266	77.320.760
5 yıldan uzun	285.625.417	248.249.176
	414.542.732	344.103.684

Akfen Holding ile ACCOR S.A. arasında imzalanan Çerçeve Sözleşme

Akfen Holding, dünyanın başlıca otel gruplarından olan ACCOR S.A.'nın Türkiye'de %100 iştirak ettiği şirketi ile Novotel ve Ibis otel markaları için Türkiye'de stratejik ortaklığa dayanan bir Çerçeve Sözleşme imzalamıştır. Bu Çerçeve Sözleşme ile kuruluşlar, Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için bir ortaklık kurarak güçlerini birleştirmişlerdir. Şirket birçok sayıda otel inşa ettirecek ve kiralayacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

15. TAAHHÜTLER (devamı)

15.2. Kiraya veren olarak Grup (devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları (devamı)

Akfen Holding ile ACCOR S.A. arasında imzalanan Çerçeve Sözleşme (devamı)

12 Nisan 2010 tarihinde imzalanan Çerçeve Sözleşme'ye ait değişiklikte yer alan Yatırım Programı'na göre 1 Ocak 2011'den itibaren 31 Aralık 2015'in sonuna kadar en az 8 otel projesi tamamlanıp Şirket tarafından ACCOR S.A.'ya kiraya verilecektir. Bu otellerden ikisinin İstanbul'da, diğerlerinin de Esenyurt, Ankara, İzmir, Adana ve taraflarca mutabakata varılacak diğer iki şehirde yapılması gerekmektedir. Taraflarca ortak mutabakata varılması durumunda, beş yıllık Yatırım Programı'nın ilk senesinde kararlaştırılmak şartıyla, asgari otel sayısı 6'ya düşürülebilecektir.

Aralık 2012 tarihinde imzalanan Çerçeve Sözleşme'ye ait düzenleme sözleşmesine göre yukarıda belirtilen yatırım tamamlama zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır. Bu uygulama yerine; zorunlu olmamakla birlikte Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna'da açılan her 500 yeni oda ile (Karaköy ve Ankara otelleri dışında) Türkiye'deki tüm otellerin kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halikarda %80'i geçmeyecektir.

Şirket'in kiralayan olduğu bütün faaliyet kiralama anlaşmaları Çerçeve Sözleşme'ye dayandırılmaktadır.

Çerçeve Sözleşme'ye göre:

- Şirket kontrol hakkını taşıyan hisselerinin, hissedarlar ya da grup şirketleri dışında herhangi bir üçüncü kişiye Akfen Holding tarafından satılması durumunda; Şirket'in halka açık bir şirket haline gelmesi dışında üçüncü kişiler tarafından yapılan aynı şartlar ve koşullar dahilindeki tekliflere ACCOR S.A.'nın anlaşmaya göre ilk tercih hakkı saklıdır.
- İleride yapılacak yatırımların garanti altına alınması için; Akfen Holding ve ACCOR S.A. yaptıkları anlaşma ile Şirket sermayesinin başka kuruluşların katılımı ile arttırılması Akfen Holding ve ACCOR S.A.'nın ortaklığının sürekliliğinin olması ve kontrol gücünün dolaylı veya dolaysız bir şekilde Akfen Holding'de olması şartı ile gerçekleştirilebileceği ve yukarıda belirtilen hususların dışında sermaye arttırımına katılmasına izin verilen yeni yatırımcının yerel veya uluslararası otel işletmecisi olmama şartları aranmaktadır.
- ACCOR S.A. ilk tercih hakkını kullanmadığı takdirde ya da bu hak söz konusu olmadığı ve aynı şartlar ve koşullar altında yeni ana hissedar ile devam etmek istemediğinde, mevcut anlaşma ACCOR S.A. tarafından sona erdirilebilir. Anlaşmanın ACCOR S.A. tarafından sona erdirilmesi halinde yürürlükteki kiralama sözleşmeleri sona erme tarihine kadar sürecektir.

Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Sözleşmesi'ne ek olarak imzalanan düzenleme sözleşmesine göre 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olacak münhasırlık ve rüçhan hakkına ilişkin koşullar aşağıdaki gibidir:

- 1 Ocak 2013 tarihinden 31 Aralık 2017 tarihine kadar ACCOR S.A., kendisi veya iştirakleri aracılığıyla gerçekleştireceği otel projelerinde öncelikle Şirket'e teklifte bulunacak ve 1 ay zarfında bu teklif reddedilmediği müddetçe söz konusu projeyi Şirket harici bir yatırımcı ile gerçekleştirmeyecektir. Şirket de, sözleşme süresince Türkiye, Moskova ve Kiev'de gerçekleştireceği otel projelerini öncelikle ACCOR S.A. tarafına teklif edecektir.
- Şu anda yatırımı yapılmış şehirlerde ise ACCOR S.A., İstanbul hariç olmak üzere, 31 Aralık 2014 tarihine kadar, üçüncü kişiler ile aynı marka altında kira sözleşmelerinin yanı sıra işletme, yönetim ya da franchise sözleşmeleri de yapamayacaktır. ACCOR S.A. ayrıca sözleşme süresince 3. kişiler ile hiç bir şekilde Akfen GYO ile yapmış olduğu kira koşullarından daha iyi koşullarda sözleşme yapmayacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İzin yükümlülüğü karşılığı – kısa vadeli	360.243	195.836
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	48.512	18.312
	408.755	214.148

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışan her yıl için, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla azami 3.254 TL (31 Aralık 2012: 3.034 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için azami yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Zorunlu olmadığından kıdem tazminatı yükümlülüğü için fon tahsis edilmemiştir.

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Maaş artış oranı	%5,10	%5,00
İskonto oranı	%10,00	%8,00
Net iskonto oranı	%4,66	%2,86
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%85,00	%87,00

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:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	18.312	8.062
Faiz maliyeti	1.811	506
Hizmet maliyeti	37.887	56.082
Dönem içinde ödenen	(10.943)	(50.571)
Aktüeryal fark	1.445	4.233
Kapanış bakiyesi	48.512	18.312

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (devamı)

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	195.836	208.946
Dönem içinde ödenen	(2.232)	(40.386)
Cari dönemdeki artış (Not 21)	166.639	27.276
Kapanış bakiyesi	360.243	195.836

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Gelecek aylara ait giderler ⁽²⁾	1.916.084	1.867.754
Sipariş avansları	209.641	2.968.701
İş avansları	37.168	151.539
	2.162.893	4.987.994

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Verilen avanslar ⁽¹⁾	8.350.271	957.011
Gelecek yıllara ait giderler ⁽²⁾	3.420.068	6.630.931
	11.770.339	7.587.942

⁽¹⁾ Verilen avanslar, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ankara Esenboğa Ibis Otel ve Karaköy Novotel proje inşaatları için, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ise İzmir Ibis Otel ve Ankara Esenboğa Ibis Otel proje inşaatları için Akfen İnşaat'a verilen avanslardan oluşmaktadır.

⁽²⁾ İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, Rıhtım caddesi, 121 pafta 77 ada 28-60 parseller üzerine toplam 49 yıl süreyle yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapım karşılığı kiralama işine ilişkin olarak Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ("Hakan Madencilik") arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama Sözleşmesi", 22 Haziran 2011 tarihinde imzalanan devir sözleşmesi ile Akfen Karaköy'e devredilmiştir. İşlem esnasında ödenen ve Hakan Madencilik'in ödediği 5 yıllık peşin kira bedelini de kapsayan devir bedeli peşin ödenen giderler altında muhasebeleştirilmiş olup kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarara kaydedilmektedir. 31 Aralık 2013 itibarıyla işleme ilişkin peşin ödenen gider tutarının kısa ve uzun vadeli kısmı sırasıyla 1.562.136 TL (31 Aralık 2012: 1.562.136 TL) ve 3.404.608 TL (31 Aralık 2012: 6.515.607 TL)'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

18. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Diğer dönen varlıklar**

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Devreden KDV	4.841.810	3.622.487
Peşin ödenen vergi ve fonlar	168.416	108.044
Diğer	27.938	85.143
	5.038.164	3.815.674

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Devreden KDV	33.197.872	29.350.336
	33.197.872	29.350.336

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kira gider tahakkukları (Not 15)	534.584	725.274
	534.584	725.274

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kira gider tahakkukları (Not 15)	3.499.559	2.767.906
	3.499.559	2.767.906

19. ÖZKAYNAKLAR**19.1. Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2013	(%)	31 Aralık 2012
Akfen Holding	51,72	95.156.384	51,72	95.156.384
Halka açık ⁽¹⁾	29,60	54.462.880	29,60	54.462.880
Hamdi Akın	16,41	30.196.838	16,41	30.196.838
İbrahim Süha Güçsav	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	0,00	2	0,00	2
Mehmet Semih Çiçek	0,00	1	0,00	1
Mustafa Dursun Akın	0,00	1	0,00	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	0,00	1	0,00	1
Toplam		184.000.000		184.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		184.317.344		184.317.344

⁽¹⁾ * Halka açık kısımda 9.370.515 adet Akfen Holding'e ait hisse mevcuttur (31.12.2012 : 8.040.787 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

19.1. Ödenmiş sermaye (devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2012: 184.000.000 TL). 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet (31 Aralık 2012: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Toplam sermayenin %5,09'una tekabül eden 9.370.515 TL değerindeki kısmın 8.040.787 TL'si 2011 yılında, 1.329.728 TL'si de 2013 yılında Akfen Holding tarafından Grup'un 11 Mayıs 2011 tarihinde İMKB'de halka arz edilen 54.117.500 TL değerindeki paylarından satın alınmıştır.

19.2. Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen GT'nin hisselerinin tamamını ve 2009 yılında RHI ve RPI hisselerinin %50'sini nominal bedelle devralmıştır. Şirketler, Akfen GYO ile faaliyetlerine başladığı tarihten itibaren ortak kontrol altında olduğundan, bilgi transferi ve yapısı göz önünde bulundurularak Akfen GYO'nun faaliyetlerinin bir parçası olarak kabul edilmiştir. Ortak kontrol altındaki bu bağlı ortaklık, defter değeri ile finansal tablolara kaydedilmiştir. Ortak kontrol altındaki ortaklığın satın alınmasında, satın alan şirketin, işletme birleşmesinin etkilerinin, önceki dönem tarihli finansal tablolara da yansıtılmasına zorunlu olmamakla birlikte izin verilmiştir. Şirket yönetimi, karşılaştırmalı olarak sunulan önceki dönem tarihli finansal tablolara, konsolidasyon etkilerini yansıtmamaya karar vermiştir. Ortak kontrol altında işletme satın almalarında, hisse senetleri grubun bir şirketinden diğerine geçtiğinden, bağımsız üçüncü kişiler satın almaya taraf olmadığından ve özellikle satın alma fiyatı piyasa değerine göre belirlenmediğinden bu birleşme maliyet yöntemiyle ile kayıtlara alınmıştır. Net varlık değerinin, satın alma fiyatını aşan kısmı özsermaye içerisinde "Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi" kaleminde gösterilmiştir.

19.3. Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Russian Hotel, Russian Property ve HDI'nın özkaynak kalemlerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

19.4. Hisse senedi ihraç primleri

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL'lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir.

19.5. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Yasal yedekler	4.147	4.147
Dönem sonu	4.147	4.147

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR (devamı)**19.5. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler (devamı)**

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

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Kira gelirleri	41.232.532	31.505.740
Toplam gayrimenkul gelirleri	41.232.532	31.505.740
Banka mevduatı faiz gelirleri	29.653	541.904
Toplam borçlanma araçları gelirleri	29.653	541.904
Toplam hasılat	41.262.185	32.047.644
Operasyonel kiralama giderleri ⁽¹⁾	(3.641.910)	(3.525.149)
Sigorta giderleri	(1.027.508)	(712.678)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(381.424)	(210.781)
Vergi, resim ve harç giderleri	(226.642)	(44.576)
Diğer	(61.488)	(1.042)
Toplam satışların maliyeti	(5.338.972)	(4.494.226)

⁽¹⁾ Operasyonel kiralama giderleri, Şirket portföyündeki otel ve projelere ait kiralandan arsalara ilişkin dönem içerisinde tahakkuk eden kira giderlerinden oluşmaktadır.

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Personel giderleri	3.339.260	3.748.497
Danışmanlık giderleri	1.569.869	1.892.856
Vergi, resim ve harç giderleri	494.008	482.912
Operasyonel kiralama giderleri	461.899	540.340
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	314.752	667.589
Reklam giderleri	297.016	118.477
Seyahat ve temsil giderleri	178.480	236.873
Amortisman giderleri	47.536	57.781
İtfa payı giderleri	4.371	3.613
Diğer	269.997	140.114
Toplam	6.977.188	7.889.052

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)**Personel giderleri**

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Maaşlar ve ücretler	2.746.092	3.251.419
SSK işveren payı	312.917	335.680
İzin yükümlülüğü'ndeki değişim (Not 16)	166.639	27.276
Kıdem tazminatı karşılığındaki değişim (Not 16)	41.143	60.821
Diğer	72.469	73.301
Toplam	3.339.260	3.748.497

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER**a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

Diğer Gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	129.095.817	--
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	76.511.485	40.000.384
Kur farkı geliri (Not 2)	57.496	68.038
Diğer gelirler ⁽¹⁾	2.663.174	18.035.551
Toplam	208.327.972	58.103.973

⁽¹⁾ 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla diğer gelirlerin 1.435.843 TL tutarındaki kısmı geçmiş dönemlerde tahsilatının mümkün olmayacağı öngörülerek gider karşılığı ayrılan RPI'ya ait Samara Ofis arsasının eski sahibi Razveev'den alacak tutarının, dönem içerisinde tahsil edilmesi sonucunda geçmiş dönemlerde ayrılan gider karşılığının iptal edilmesi ile oluşan gelir tutarıdır. Kalan tutarın 1.028.561 TL'si ise ACCOR S.A.'ya RHI tarafından kesilen Kaliningrad Ibis Otel'in mobilya ve demirbaş alımı ile ilgili ACCOR S.A.'ya düşen katkı payı faturasından oluşmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla diğer gelirlerin 12.601.331 TL'lik kısmı ise Grup'un Rusya'daki projelerinden kaynaklanan ve ileride oluşacak KDV borçlarından mahsup edemeyeceğini düşündüğü KDV alacağı için geçmiş dönemlerde ayrılan karşılık giderinin iptal edilmesi ile elde edilen gelir, kalan bakiyenin 1.353.377 TL'lik kısmı KKTC Girne Otel'in eski kiracısı olan Serenas Turizm'den otel'in tadilat işleri için alınan tutar olup, kalan bakiyenin 1.291.554 TL ve 993.159 TL'lik kısımları Kasa Stroy'un sırasıyla RHI ve RPI'ya vermiş olduğu otel projelerini bitirmeye ilişkin teminat mektuplarının inşaatların zamanında tamamlanmaması üzerine RHI ve RHI tarafından bankadan tahsil edilmesiyle elde edilen gelir, kalan bakiyenin 1.064.147 TL'lik kısmı ACCOR S.A.'ya RHI tarafından kesilen Samara Ibis Otel'in mobilya ve demirbaş alımı ile ilgili ACCOR S.A.'ya düşen katkı payı faturası ve kalan bakiyenin den oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı, net	--	43.809.105
Kur farkı giderleri (Not 2)	69.789	52.239
Diğer giderler ⁽¹⁾	4.036.325	1.509.478
Toplam	4.106.114	45.370.822

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (devamı)**b) Esas faaliyetlerden diğer giderler (devamı)**

⁽¹⁾ 31 Aralık 2013 itibarıyla diğer giderlerin 953.508 TL tutarındaki kısmı Kaliningrad Ibis Otel projesi ile ilgili aktifleştirilemeyen yatırımlarla ilgilidir. 1.412.858 TL tutarındaki diğer giderler, Grup'un Rusya'da geliştirmeyi planladığı Moskova projesine ait dava süreci ile ilgili gerçekleşen avukatlık giderleridir. Kalan tutarın 1.008.165 TL tutarındaki kısım ise RHI ve RPI şirketlerinin yıl içerisinde gerçekleşmiş davalarına ilişkin avukatlık giderleridir.

23. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı geliri	52.267.316	49.413.744
Faiz gelirleri	845.195	764.880
Toplam	53.112.511	50.178.624

24. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı gideri	120.457.937	41.765.247
Faiz giderleri	20.279.960	16.438.412
Komisyon giderleri	2.100.687	2.132.472
Teminat mektubu giderleri	130.827	261.267
Diğer	694.931	--
Toplam	143.664.342	60.597.398

Grup, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yılda 3.299.289 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (31 Aralık 2012: 1.434.980 TL).

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Akfen GT'nin ve KKTC'deki şubesinin yasal finansal tabloları ve SPK Standartları'na uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. KKTC'deki vergi oranı %23,5'dir.

31 Aralık 2013 ve 2012 itibarıyla vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(21.266.153)	935.727
Toplam vergi gideri	(21.266.153)	935.727

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Aşağıda dökümü verilen mutabakat, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

	%	1 Ocak – 31 Aralık 2013	%	1 Ocak – 31 Aralık 2012
Net Dönem karı		121.349.899		22.914.472
Vergi geliri/(gideri)		(21.266.153)		935.727
Vergi öncesi kar		142.616.052		21.978.745
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi geliri/(gideri)				
	(20)	(28.523.209)	(20)	(4.395.749)
Vergiden muaf gelirler ⁽¹⁾	6,04	8.613.389	30,23	6.644.255
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(0,03)	(36.233)	(0,26)	(58.190)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	(0,99)	(1.417.546)	1,66	365.682
Ertelenmiş vergi gelirine konu edilmeyen cari dönem zararlar	(0,24)	(337.766)	(3,20)	(702.347)
Ertelenmiş vergi gelirine konu edilmeyen geçici olmayan farklar		--	(2,41)	(528.929)
Diğer	0,31	435.212	(1,77)	(388.995)
Vergi geliri/(gideri)	(14,91)	(21.266.153)	4,25	935.727

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

Muhasebeleştirilmemiş ertelenen vergi varlıkları

Raporlama dönemi sonunda Akfen GT ve Akfen Karaköy'ün, geleceğe ait karlara karşı mahsup edebileceği kullanılmayan 9.935.118 TL tutarında mali zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2012: 8.246.290 TL). Geleceğe ait karlılığın tahmin edilememesinden ötürü kayda alınmayan 1.987.118 TL ertelenmiş vergi aktifi bulunmaktadır (31 Aralık 2012: 1.649.258 TL). Ertelenmiş vergi aktifi hesaplamasında kayda alınmamış geçmiş yıl zararlarının vadesi aşağıdaki şekilde sona erecektir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	Son indirim tarihi
2009	1.364.714	1.364.714	31 Aralık 2014
2010	102.967	102.967	31 Aralık 2015
2011	3.280.640	3.280.640	31 Aralık 2016
2012	3.497.969	3.497.969	31 Aralık 2017
2013	1.688.828	--	31 Aralık 2018
	9.935.118	8.246.290	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)****Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	14.638.372	14.974.262	--	--	14.638.372	14.974.262
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	(82.103.714)	(56.808.488)	(82.103.714)	(56.808.488)
Finansal borçlar	3.143	75.067	--	--	3.143	75.067
Mali zararlar	1.133.551	1.017.380	--	--	1.133.551	1.017.380
Maddi olmayan duran varlıklar	948.833	1.111.087	(1.955.233)	(1.668.275)	(1.006.400)	(557.188)
Diğer	--	42.980	(6.123)	(150.135)	(6.123)	(107.156)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	16.723.899	17.220.776	(84.065.070)	(58.626.898)	(67.341.171)	(41.406.122)
Netleştirme	(15.590.348)	(16.203.396)	15.590.348	16.203.396	--	--
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	1.133.551	1.017.380	(68.474.722)	(42.423.502)	(67.341.171)	(41.406.122)

⁽¹⁾ Grup'un 31 Aralık 2008 tarihine kadar KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden sahip olduğu %100 oranındaki teşvik üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlığı etkisidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak	184.000.000	184.000.000
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	--	--
Dönem sonu	184.000.000	184.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000
Dönem karı	118.002.845	24.201.835
Hisse başına kazanç ve seyreltilmiş hisse başına kazanç (Tam TL)	0,64	0,13

Şirket'in sulandırılmış hisseleri bulunmamaktadır.

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**(i) Genel**

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

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

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

Grup'un risk yönetimi vizyonu, Grup'un amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemler 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,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

(i) Genel (devamı)

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

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

(ii) Kredi riski

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

Grup'un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Grup'un müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Grup gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir ve Grup şirketlerinin coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu başlıca Türkiye'dir.

Bu alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin belirlemiş olduğu kredi politikası kapsamında her bir şirketin standart ödemesi, teslimat dönemleri ve koşulları ile ilgili teklif sunulmadan önce her bir yeni müşterinin kredi itibarı bireysel olarak analiz edilmektedir.

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

Grup, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır. Mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar için Grup karşılık ayırmaktadır.

(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

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

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

Yabancı paralardan bilançoda oluşan kur riskini asgariye indirmek için Grup bazen atıl olan nakitlerini yabancı para olarak tutar.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

(iii) Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski

Grup'un faaliyetleri, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla banka borçlanmalarının %89,7'sinin değişken faizli kredilerden oluşmasına bağlı olarak, faiz oranlarındaki dalgalanma riskine maruzdur.

Grup ayrıca değişken faizli kredileri, çeşitli değişken oran göstergelerinin tekrar fiyatlandırılması sonucu oluşan farklılıklar, için riske maruz kalmaktadır. Risk yönetiminin amacı piyasa faiz oranlarını Grup'un işletme politikaları ile uyumlu tutarak net faiz gelirlerini optimize etmektir.

(iv) Likidite riski

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

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

- işlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- işlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- kontrollerin ve prosedürlerin 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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

(v) *Operasyonel risk (devamı)*

- etik ve iş hayatı standartları
- etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Yönetim Kurulu’nun politikası yatırımcı, kredi veren ve piyasa güveni açısından güçlü sermaye yapısı sağlamak ve işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek, ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır.

Sermaye yapısını sağlamak ya da düzenlemek için, Grup yönetimi hisse sahiplerine ödenen temettü tutarlarını değiştirebilir, hisseleri hisse sahiplerine iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ya da borcu azaltmak için varlık satabilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)***27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****27.1. Kredi riski açıklamaları**

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2013	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	6.031.253	--	9.824.317	30.313.408	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	6.031.253	--	9.824.317	30.313.408	--
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	--	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**27.1. Kredi riski açıklamaları (devamı)**

31 Aralık 2012	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	6.321.166	--	7.456.950	27.992.483	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	6.321.166	--	7.456.950	27.992.483	--
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 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****27.2. Likidite riski**

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

31 Aralık 2013:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	500.798.611	608.769.206	48.557.706	62.928.330	336.620.565	160.662.605
Ticari borçlar	11.236.282	11.236.282	11.236.282	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	4.816.128	4.816.128	1.316.569	--	3.499.559	--

31 Aralık 2012:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		(I)+(II)+(III)+(IV)	(I)	(II)	(III)	(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	317.930.226	349.188.503	11.775.601	63.737.757	139.299.353	134.375.792
Ticari borçlar	5.265.217	5.265.217	5.265.217	--	--	--
Diğer borçlar (diğer yükümlülükler dahil)	3.620.955	3.620.955	853.049	--	2.767.906	--

Grup'un 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 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 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**27.3. Piyasa riski açıklamaları****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi**

31 Aralık 2013		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	16.005.214	6.031	5.446.056	--	--
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3	Diğer	865.439	--	294.718	--	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	16.870.653	6.031	5.740.774	--	--
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7	Diğer	7.608.565	--	2.588.143	2.416	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	7.608.565	--	2.588.143	2.416	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	24.479.218	6.031	8.328.917	2.416	--
10	Ticari borçlar	1.178.946	--	401.480	--	--
11	Finansal yükümlülükler	83.782.797	--	28.531.516	--	--
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	123.664	--	42.113	--	--
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	85.085.407	--	28.975.109	--	--
14	Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15	Finansal yükümlülükler	408.511.424	--	139.115.077	--	--
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	2.705.144	1.267.462	--	--	--
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	411.216.568	1.267.462	139.115.077	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	496.301.975	1.267.462	168.090.186	--	--
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(471.822.757)	(1.261.431)	(159.761.269)	2.416	--
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(477.467.953)	6.031	(162.602.017)	--	--
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**27.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (devamı)**

31 Aralık 2012		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	5.118.297	--	2.176.424	--	--
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	20.248.412	33	8.609.770	--	756
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
3	Diğer	893.179	--	379.801	--	--
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	26.259.888	33	11.165.995	--	756
5	Ticari alacaklar	--	--	--	--	--
6a	Parasal finansal varlıklar	6.936	--	--	2.416	--
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--
7	Diğer	--	--	--	--	--
8	Duran varlıklar (5+6+7)	6.936	--	--	2.416	--
9	Toplam varlıklar (4+8)	26.266.824	33	11.165.995	2.416	756
10	Ticari borçlar	1.637.508	--	696.308	--	--
11	Finansal yükümlülükler	67.206.196	--	28.577.708	--	--
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	327.681	--	139.338	--	--
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	69.171.385	--	29.413.354	--	--
14	Ticari borçlar	--	--	--	--	--
15	Finansal yükümlülükler	239.592.103	--	101.880.386	--	--
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	2.276.286	1.249.312	20.948	--	--
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	241.868.389	1.249.312	101.901.334	--	--
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	311.039.774	1.249.312	131.314.688	--	--
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(284.772.950)	(1.249.279)	(120.148.693)	2.416	756
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(285.666.129)	(1.249.279)	(120.528.494)	2.416	756
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****27.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (devamı)****Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

31 Aralık 2013				
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(269.227)	269.227	(269.227)	269.227
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(269.227)	269.227	(269.227)	269.227
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(46.913.897)	46.913.897	(46.913.897)	46.913.897
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(46.913.897)	46.913.897	(46.913.897)	46.913.897
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	848	(848)	848	(848)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	848	(848)	848	(848)
TOPLAM (3+6+9)	(47.182.276)	47.182.276	(47.182.276)	47.182.276

(*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

Grup'un, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 138.369.000 Avro ve 129.924.412 Ruble karşılığı 414.542.732 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 35.044.279 TL karşılığı 1.461.575 Avro ve 14.408.642 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**27.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)****a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi (devamı)****Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu (devamı)**

31 Aralık 2012				
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(222.697)	222.697	(222.697)	222.697
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(222.697)	222.697	(222.697)	222.697
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(28.255.367)	28.255.367	(28.255.367)	28.255.367
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etkisi (4+5)	(28.255.367)	28.255.367	(28.255.367)	28.255.367
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	770	(770)	770	(770)
8-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-Diğer net etkisi (7+8)	770	(770)	770	(770)
TOPLAM (3+6+9)	(28.477.294)	28.477.294	(28.477.294)	28.477.294

(*) Kar /zarar etkisi dahildir.

Grup'un, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, yukarıdaki tabloya dahil edilmemiş olan, gelecek dönemlerde gerçekleşecek, 149.344.075 Avro karşılığı 344.103.684 TL iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması alacakları ve 33.254.224 TL karşılığı 1.766.362 Avro ve 16.324.622 ABD doları iskonto edilmemiş iptal edilemeyen faaliyet kiralaması yükümlülükleri bulunmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla uygulanan döviz kurları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

	Ortalama		Rapor tarihi itibarıyla	
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
ABD doları	1,9033	1,7922	2,1343	1,7826
Avro	2,5290	2,3041	2,9365	2,3517

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**27.3. Piyasa riski açıklamaları (devamı)****b) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi**

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	25.393.467	26.956.149
Finansal yükümlülükler	51.555.302	46.995.511
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	449.243.309	270.934.715

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Grup'un 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, Grup'un 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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, faiz oranlarının 100 baz puan değişmesi ve diğer tüm değişkenlerin; özellikle kurların aynı kalması varsayımı altında, değişken faizli kalemlerden kaynaklanan özsermayeye ve vergi öncesi dönem karındaki etkisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Duyarlılık analizi, aynı esaslara göre 31 Aralık 2012 yılı için de uygulanmıştır.

	Kar veya (zarar)		Özsermaye(*)	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
31 Aralık 2013				
Değişken faizli yükümlülükler	(4.492.433)	4.492.433	(4.492.433)	4.492.433
31 Aralık 2012				
Değişken faizli yükümlülükler	(2.709.347)	2.709.347	(2.709.347)	2.709.347

(*) Kar /zarar etkisi dahil içermektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR

28.1. 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. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için değişken faizli kredilerin ve kısa vadeli olmaları sebebiyle sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

HDI, bağlı ortaklığı olan Severny aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da inşaat halinde bulunan 317 odalı Ibis Otel projesi için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir.

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

31. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde Şirket'in işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları 28.814.862 TL (31 Aralık 2012: 37.823.361 TL), yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları 95.350.347 TL (31 Aralık 2012: 39.486.653 TL), finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları da 60.979.362 TL (31 Aralık 2012: 21.873.272 TL) olarak gerçekleşmiştir.

32. ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde Şirket'in ana ortaklığa ait özkaynakları 897.881.682 TL (31 Aralık 2012: 778.292.817 TL) ve kontrol gücü olmayan payları 34.909.851 TL (31 Aralık 2012: 30.978.935 TL) olmak üzere toplam özkaynakları 932.791.533 TL'dir (31 Aralık 2012: 809.271.752 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	409.421	768.460
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	737.444.999	615.680.203
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	511.336.900	527.133.968
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		28.922.193	31.747.795
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.278.113.513	1.175.330.426
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	281.647.741	194.445.966
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.296.370	5.837.244
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	988.169.402	975.047.216
Diğer kaynaklar		--	--
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	1.278.113.513	1.175.330.426

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Vadeli / vadesiz tl / döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	398.565	760.888
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	95.736.087	153.768.282
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	763.683.318	466.603.742
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE 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)	%57,70	%52,38	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%40,04	%44,92	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%40,01	%44,85	<%49
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	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%106,62	%68,40	<%500
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,03	%0,06	<%10

Tabloda yer alan bilgiler; II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.