

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 31 ARALIK 2017
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
İLE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un konsolide 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 9'da açıklandığı üzere Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile konsolide finansal tablolarda gösterilen 1.564.721.144 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, Detaylar 9 no'lu notda açıklanmıştır.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında oteller ve ofis binaları için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 9'da açıklanan tutarlara

Yine dipnot 9'da açıklandığı üzere Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Kiralık araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerleme raporunda kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve departman ve işletme giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa verileri ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dahil değerleme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporunda kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, konsolide finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi ve faaliyet kiralama anlaşmaları	
Dipnot 2'te açıklandığı üzere, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre, kira dönemi boyunca alınan ve alınacak bedeller üzerinden doğrusal olarak kaydedilmektedir. Kira gelirleri dipnot 14 ve 19'da açıklandığı üzere, Grup'un sahip olduğu faaliyet kiralama anlaşmaları kapsamında elde edilmekte olup, kiracılar tarafından Grup'a ödenecek tutarlar yıllık artış oranlı sabit kira gelirleri veya performansa bağlı olarak belirlenen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin büyük bölümü performansa ve üçüncü taraf verilerine bağlı olarak belirlendiği için gelirlerin kaydedilmesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Faaliyet kiralama anlaşmalarının incelenmesi - Şirket'in performans dayalı kira gelirleri ile ilgili olarak takip ettiği süreçlerin değerlendirilmesi - Tahakkuk edilen kira gelirleri ile ilgili hesaplamaların test edilmesi ile beraber kullanılan girdilerin kontrol edilmesi ve üçüncü taraf mutabakatının sağlanması

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

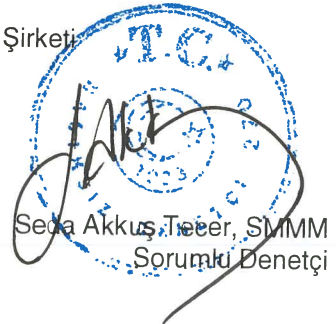
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 7 Mart 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

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


Seda Akkuş Tecer, SMMM
Sorumlu Denetçi

7 Mart 2018
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (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	6-69
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-18
NOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	20-21
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	22-23
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23-24
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	24-27
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	27-28
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	28-29
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-32
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	33
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34
NOT 12 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	34
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34-35
NOT 14 TAAHHÜTLER.....	35-41
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	42
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	43
NOT 17 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	43-44
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR	44-46
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	46
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	46-47
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	47
NOT 22 FİNANSMAN GELİRLERİ	48
NOT 23 FİNANSMAN GİDERLERİ	48
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	48-49
NOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ /(ZARAR)	51
NOT 26 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	51-54
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	54-66
NOT 28 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	66-67
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	67-68
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	68-69

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
DÖNEN VARLIKLAR		31.820.761	43.113.465
Nakit ve nakit benzerleri	5	3.125.149	7.826.862
Kısa vadeli finansal yatırımlar	5	2.717.559	-
Ticari alacaklar		15.579.335	26.677.217
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4,7	2.050.647	7.414.000
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	13.528.688	19.263.217
Diğer alacaklar		32.900	139.311
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	32.900	139.311
Peşin ödenmiş giderler	16	1.118.578	1.964.941
Diğer dönen varlıklar	17	9.247.240	6.505.134
DURAN VARLIKLAR		1.731.374.525	1.454.904.927
Uzun vadeli finansal yatırımlar	5	64.420.217	55.648.500
Diğer alacaklar		24.646.637	18.625.738
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	24.646.637	18.625.738
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.604.229.004	1.337.993.612
Maddi duran varlıklar	10	125.389	144.110
Maddi olmayan duran varlıklar		47.479	51.347
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	11	47.479	51.347
Peşin ödenmiş giderler	16	8.504.534	8.767.327
Ertelenmiş vergi varlığı	24	3.890.901	3.755.023
Diğer duran varlıklar	17	25.510.364	29.919.270
TOPLAM VARLIKLAR		1.763.195.286	1.498.018.392

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		164.910.232	96.930.231
Kısa vadeli borçlanmalar	6	48.836.091	5.174.329
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	93.878.598	79.065.215
Ticari borçlar		4.314.390	3.233.249
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	4.314.390	3.233.249
Diğer borçlar		13.228.335	7.640.731
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4,8	5.978.094	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	7.250.241	7.640.731
Kısa vadeli karşılıklar		2.966.119	259.691
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	230.728	259.691
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	2.735.391	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14,17	1.686.699	1.557.016
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		990.465.841	840.292.897
Ticari borçlar		240.345	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	240.345	-
Uzun vadeli borçlanmalar	6	867.454.723	754.455.292
Diğer borçlar		34.049.695	29.771.524
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	34.049.695	29.771.524
Ertelenmiş gelirler	16	346.500	-
Uzun vadeli karşılıklar		16.443.385	109.136
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	175.407	109.136
- <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	13	16.267.978	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	68.180.721	52.453.383
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14, 17	3.750.472	3.503.562
ÖZKAYNAKLAR		607.819.213	560.795.264
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		592.124.050	544.559.122
Ödenmiş sermaye	18	184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	317.344	317.344
Geri alınmış paylar (-)	18	(5.605.354)	(3.338.783)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	18	53.748.727	53.748.727
Paylara ilişkin primler	18	58.880.000	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(30.234.763)	(40.656.244)
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>	18	(30.234.763)	(40.656.244)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.609.501	3.342.930
- <i>Yasal yedekler</i>	18	4.147	4.147
- <i>Geri alınan paylara ilişkin yedekler</i>	18	5.605.354	3.338.783
Geçmiş yıllar karları		285.998.577	545.174.055
Net dönem karı/(zararı)		39.410.018	(256.908.907)
Kontrol gücü olmayan paylar		15.695.163	16.236.142
TOPLAM KAYNAKLAR		1.763.195.286	1.498.018.392

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 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>
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2017	1 Ocak – 31 Aralık 2016
Hasılat	19	63.539.265	54.180.018
Satışların maliyeti (-)	19	(9.588.722)	(9.503.784)
BRÜT KAR		53.950.543	44.676.234
Genel yönetim giderleri (-)	20	(5.690.269)	(7.581.012)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	20	(2.430.192)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	212.048.622	143.255
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(1.049.235)	(239.363.937)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		256.829.469	(202.125.460)
Finansman gelirleri	22	14.128.898	42.743.099
Finansman giderleri (-)	23	(198.809.355)	(123.600.099)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)		72.149.012	(282.982.460)
Dönem vergi (gideri)/geliri		(33.494.059)	10.840.344
- Dönem vergi gideri	24	(19.003.369)	(1.013.071)
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	24	(14.490.690)	11.853.415
DÖNEM KARININ/(ZARARI)		38.654.953	(272.142.116)
Dönem Karının/(Zararının) Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(755.065)	(15.233.209)
Ana ortaklık payları		39.410.018	(256.908.907)
Net dönem karı/(zararı)		38.654.953	(272.142.116)
Pay başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	25	0,21	(1,40)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		38.654.953	(272.142.116)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		10.635.567	32.169.637
Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılacaklar		10.635.567	32.169.637
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir		10.635.567	32.169.637
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		49.290.520	(239.972.479)
Toplam Kapsamlı Gelirin/(Giderin) Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(540.979)	(14.416.711)
Ana ortaklık payları		49.831.499	(225.555.768)

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış Paylar	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler						
						ve giderler	Birikmiş karlar					
						Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem (zararı)/karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	-	58.880.000	53.748.727	(72.009.383)	4.147	595.495.917	(46.983.079)	773.453.673	30.652.853	804.106.526
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(46.983.079)	46.983.079	-	-	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış (*)	-	-	(3.338.783)	-	-	-	3.338.783	(3.338.783)	-	(3.338.783)	-	(3.338.783)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	31.353.139	-	-	(256.908.907)	(225.555.768)	(14.416.711)	(239.972.479)
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	(3.338.783)	58.880.000	53.748.727	(40.656.244)	3.342.930	545.174.055	(256.908.907)	544.559.122	16.236.142	560.795.264
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	(3.338.783)	58.880.000	53.748.727	(40.656.244)	3.342.930	545.174.055	(256.908.907)	544.559.122	16.236.142	560.795.264
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(256.908.907)	256.908.907	-	-	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış (*)	-	-	(2.266.571)	-	-	-	2.266.571	(2.266.571)	-	(2.266.571)	-	(2.266.571)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	10.421.481	-	-	39.410.018	49.831.499	(540.979)	49.290.520
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	(5.605.354)	58.880.000	53.748.727	(30.234.763)	5.609.501	285.998.577	39.410.018	592.124.050	15.695.163	607.819.213

(*) Not 18’de açıklanmıştır.

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ 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 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		38.654.953	(272.142.116)
Dönem karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	10,11	51.274	26.381
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	139.515	54.746
Gerçeğe uygun değer (kazançları)/kayıpları ile ilgili düzeltmeler	21	(210.880.641)	237.390.375
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22-23	51.168.687	38.301.255
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		131.900.098	37.570.674
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	24	33.494.059	(10.840.344)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		376.593	183.318
		44.904.538	30.544.289
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		11.097.882	(2.456.751)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(4.435.594)	(420.351)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.321.486	(2.690.308)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		8.565.103	1.793.831
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		2.775.956	6.103.391
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		64.229.371	32.874.101
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(102.207)	(217.669)
Vergi ödemeleri		(2.259.650)	-
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları		61.867.514	32.656.432
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(28.685)	(36.022)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10,11	-	1.881
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	3.017.242
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(10.058.176)	(22.834.301)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(10.086.861)	(19.851.200)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Kredilerden nakit girişleri	6	74.113.180	26.545.500
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(74.309.533)	(5.000.000)
Alınan faiz		89.106	221.600
Ödenen faiz	6	(54.108.548)	(38.722.169)
Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		-	(923.155)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	18	(2.266.571)	(3.338.783)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(56.482.366)	(21.217.007)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(4.701.713)	(8.411.775)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	7.826.862	16.238.637
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	3.125.149	7.826.862

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN 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.

Şirket'in ana ortağı Akfen Holding nin aktifinde bulunan, Şirket'in hisselerinin tamamı kısmi bölünme yoluyla Akfen Mühendislik A.Ş. (Akfen Mühendislik) 'ye devredilmiş olup söz konusu kısmi bölünme işlemleri 16 Şubat 2017 tarihinde tamamlanmıştır.

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

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

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

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin ("Akfen GT") hisseleri nominal bedel ile Grup'a devrolmuştur. Akfen GT'nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT'nin portföyünde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC)'de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır.

Akfen GT'nin bağlı ortaklığı olan Hollanda'da mukim Russian Hotel Investment BV ("RHI")'nin ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya'da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Akfen GT'nin bağlı ortaklığı olan Hollanda'da mukim Russian Property Investment BV ("RPI")'nin ana faaliyet konusu ise Rusya'da ofis projeleri gerçekleştirmektir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, RHI ve RPI'nin sırasıyla %97,72 ve %95,15 hissesi Akfen GT'ne, sırasıyla %2,28 ve %4,85 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu'na aittir.

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

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

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 22 (31 Aralık 2016: 21)'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Ayrıca finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ("KHK")'nın 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Şirket'in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları RHI, RPI ve HDI, faaliyet gösterdikleri ülkenin genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine ve o ülkelerin mevzuatına göre muhasebe kayıtlarını tutmakta ve yasal finansal tabloları hazırlanmaktadır.

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.

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 7 Mart 2018 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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
RHI	Ruble
RPI	Ruble
HDI	Ruble
Adi Ortaklık	TL

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Akfen GYO'nun yatırım yaptığı işletmeyle ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olmasından dolayı kontrol yetkisine sahip olduğu şirketleri ifade eder. Şirket, bağlı ortaklık konumundaki şirketlerin finansal ve operasyonel politikalarını yürütme gücüne sahip olmasına bağlı olarak, bağlı ortaklığın faaliyet sonuçlarından pay alır. Kontrol gücünün belirlenmesinde, mevcut ve dönüştürülebilir oy hakları göz önünde bulundurulur. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları, kontrol gücünün olduğu tarihten, sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir.

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

31 Aralık 2017 ve 2016 itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)
Akfen GT	100
HDI	100
RHI	97,72
RPI	95,15
Akfen Karaköy	70

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülükler, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Şirket'in Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak
Akfen İnşaat Turizm ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı ("Adi Ortaklık")	Gayrimenkul Yatırımları	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
31 Aralık 2017		31 Aralık 2016
Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)
		Etkin ortaklık oranı (%)
Adi Ortaklık	99,00	-

Akfen İnşaat Turizm ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'ne ilişkin sözleşmenin ("Bulvar Loft Sözleşmesi") Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan adi ortaklığa (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası'nın onayına sunulmuş ve İller Bankası tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Akfen İnşaat Turizm ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı ("Adi Ortaklık")'nın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır.

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2016 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Önceki dönem konsolide finansal tablolarında ve nakit akış tablolarında yapılan düzenlemeler

Şirket'in 31 Aralık 2016 itibarıyla konsolide finansal durum tablosu ve konsolide özkaynaklar değişim tablosunda, Şirket'in yıl içerisinde gerçekleştirdiği 3.338.783 TL tutarındaki geri alınmış paylar, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ve geçmiş yıl karlarında gösterilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2016 itibarıyla konsolide nakit akış tablosunda "Finansman faaliyetlerinden nakit akışları" altında gösterilen 1.122.469 TL tutarındaki faiz geliri, "Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları" altına sınıflanmıştır.

2.2. Muhasebe tahminleri

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

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Not 17 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 17).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TFRS 11 - Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)
- TMS 16 ve TMS 38 - Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)
- TMS 16 - Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 - Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)
- TMS 27 - Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)
- TFRS 10 ve TMS 28 - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler
- TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 - Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnasının Uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)
- TMS 1 - Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)
- TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2012 - 2014 Dönemi

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

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

- TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- TFRS 9 - Finansal Araçlar
- TMS 7 - Nakit akış tablolarındaki değişiklikler
- TMS 12 - Gelir vergileri'deki değişiklikler
- TFRS 2 - Hisse bazlı ödemeler'deki değişiklikler
- TFRS 16 - Kiralama işlemleri
- TFRS 4 - Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler
- TMS 40 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller standardındaki değişiklikler
- TFRS Yorum 22 - Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri
- TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2014-2016 Dönemi
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UFRYK- Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini içermektedir.

Kira gelirleri

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

2.4.2. Nakit akış tablosu

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

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, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun 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 sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanmaktadır. 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 dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.4.1'de belirtilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

b Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetlerinden finansman maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

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. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projenin tamamlanması için gerekli olan maliyetler netleştirilerek belirlenmiştir.

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 oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

2.4.7. Finansal araçlar

Sınıflandırma

Grup'un, finansal varlıkları, ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerleri; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

i) Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari alacaklar çoğunlukla gayrimenkullerin kiralama sözleşmelerine dayalı olarak kiralama işlemlerinden kaynaklanan alacaklarından oluşmaktadır.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Gerçeğe uygun değer değişimleri gelir tablosu ile ilişkilendirilen finansal varlıklar hariç diğer yatırımlar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir. Gerçeğe uygun değeriyle ölçülen ve gelir tablosuyla ilişkilendiren finansal varlıklar, gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilir ve işlem maliyetleri, kapsamlı gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal varlıklardan doğan nakit akımı, alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Grup tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit mevcudu, vadesiz mevduatlar ve 3 aydan kısa vadeye sahip vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.

ii) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.8. 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 25).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.10. 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.

2.4.11. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Grup

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Kiracı olarak Grup

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

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

2.4.12. İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, Grup'un üst düzey yönetimi ve yönetim kurulu üyeleri, yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunan tüzel kişiler ile konsolidasyona dahil edilmeyen bağlı ortaklıklar ve iş ortaklıkları "ilişkili taraflar" olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

2.4.13. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.14. Devlet teşvik ve yardımları

Devlet teşvikleri ile birlikte yatırım teşvikleri; Grup'un teşvik talepleri ile ilgili olarak yetkililer tarafından onaylandığı zaman tahakkuk esasına göre gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Grup'un giderlerle ilişkili olarak hak kazanılmış devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemin kar veya zarar tablosuna ve yatırım harcamalarına ilişkin devlet teşvikleri, bilançoda ertelenmiş gelir olarak gösterilir ve varlığın tahmini faydalı ömrü boyunca doğrusal olarak konsolide gelir tablosuyla ilişkilendirilir.

2.4.15. Vergilendirme

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.15 Vergilendirme (Devamı)

Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 (2018, 2019 ve 2020 yılları vergilendirme dönemleri için %22 olacaktır) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

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

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

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

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

2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Tanımlanan katkı planları:

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

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.17. Netleştirme

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

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

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2017:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	27.048.303	18.588.013	17.902.949	-	63.539.265
Satışların maliyeti	(6.485.219)	(63.377)	(3.040.126)	-	(9.588.722)
BRÜT KAR	20.563.084	18.524.636	14.862.823	-	53.950.543
Genel yönetim giderleri	(3.488.451)	(177.014)	(2.024.804)	-	(5.690.269)
Satış ve pazarlama giderleri	(2.430.192)			-	(2.430.192)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	104.056.373	61.939.000	44.885.268	-	210.880.641
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	120.596	-	1.047.385	-	1.167.981
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(1.032.601)	(1.500)	(15.134)	-	(1.049.235)
ESAS FAALİYET KARI	117.788.809	80.285.122	58.755.538	-	256.829.469
Finansman gelirleri	3.793.255	-	10.335.643	-	14.128.898
Finansman giderleri	(152.402.096)	(4.563.193)	(41.844.066)	-	(198.809.355)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	(30.820.032)	75.721.929	27.247.115	-	72.149.012
Vergiler	(2.265.394)	(25.471.249)	(5.757.416)	-	(33.494.059)
-Dönem vergi gideri	-	(19.003.369)	-	-	(19.003.369)
-Ertelenmiş vergi gideri	(2.265.394)	(6.467.880)	(5.757.416)	-	(14.490.690)
DÖNEM (ZARARI)/KARI	(33.085.426)	50.250.680	21.489.699	-	38.654.953

31 Aralık 2017:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.493.083.657	308.186.957	409.222.558	(447.297.886)	1.763.195.286
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	964.838.436	63.457.205	289.899.242	(162.818.810)	1.155.376.073
Yatırım harcamaları, net	9.869.812	-	217.049	-	10.086.861
Amortisman giderleri ve itfa payları	23.687	1.405	26.182	-	51.274

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2016:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	21.494.190	15.908.223	16.777.605	-	54.180.018
Satışların maliyeti	(6.620.238)	(222.518)	(2.661.028)	-	(9.503.784)
BRÜT KAR	14.873.952	15.685.705	14.116.577	-	44.676.234
Genel yönetim giderleri	(5.648.469)	(151.246)	(1.781.297)	-	(7.581.012)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer (azalışı)/artışı	(180.742.966)	10.581.000	(60.281.620)	-	(230.443.586)
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer (azalışı)	(6.946.789)	-	-	-	(6.946.789)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	67.707	-	75.548	-	143.255
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(104.009)	(706.874)	(1.162.679)	-	(1.973.562)
ESAS FAALİYET (ZARARI) /KARI	(178.500.574)	25.408.585	(49.033.471)	-	(202.125.460)
Finansman gelirleri	6.513.754	164.441	36.064.904	-	42.743.099
Finansman giderleri	(106.550.743)	(3.767.354)	(13.282.002)	-	(123.600.099)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	(278.537.563)	21.805.672	(26.250.569)	-	(282.982.460)
Vergiler	11.694.677	(5.124.834)	4.270.501	-	10.840.344
-Cari dönem vergi gideri	(1.013.071)	-	-	-	(1.013.071)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	11.694.677	(5.124.834)	4.270.501	-	11.853.415
DÖNEM (ZARARI)/KARI	(266.842.886)	16.680.838	(21.980.068)	-	(272.142.116)

31 Aralık 2016:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.262.640.806	251.550.435	323.522.195	(339.695.044)	1.498.018.392
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	738.557.228	57.071.362	236.447.410	(94.852.872)	937.223.128
Yatırım harcamaları, net	22.787.777	66.335	16.211	-	22.870.323
Amortisman giderleri ve itfa payları	19.588	1.409	5.384	-	26.381

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %66'sı Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %29'u ise K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden elde edilmektedir (31 Aralık 2016: Accor S.A. : %65, Voyager Kıbrıs Limited: %29).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar ve ilişkili taraflara diğer borçlar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Akfen İnşaat	2.050.647	7.414.000
	2.050.647	7.414.000

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'tan ilişkili taraflardan ticari alacaklar bakiyesi, Grup'un KKTC Bafra'da bulunan otel projesine ilişkin kullanım hakkına sahip olduğu arsanın devri ile ilgili kalan alacak bakiyesidir.

İlişkili taraflara diğer borçlar:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Akfen Mühendislik	5.978.094	-
	5.978.094	-

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

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Hakediş tutarları)

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Akfen İnşaat	-	9.998.601
	-	9.998.601

b) Satış ve pazarlama giderleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Akfen İnşaat	2.417.599	-
	2.417.599	-

c) Kira giderleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Hamdi Akın	300.144	423.611
	300.144	423.611

d) Faiz gelirleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2015
Akfen Holding	2.455	3.360
Akfen İnşaat	-	125
	2.455	3.485

e) Faiz giderleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Akfen Mühendislik	189.227	-
Akfen İnşaat	4.364	25.766
	193.591	25.766

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

e) Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Akfen İnşaat	-	9.408.621
	-	9.408.621

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	1.901.561	2.301.154
	1.901.561	2.301.154

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kasa	25.936	20.485
Bankalar	3.090.301	7.692.305
- Vadesiz mevduat	715.564	2.640.425
- Vadeli mevduat	2.374.737	5.051.880
Yatırım fonları	-	114.072
Diğer nakit ve nakit benzerleri	8.912	-
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	3.125.149	7.826.862

Vadesiz mevduat

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Avro	564.886	2.016.405
Rus Rublesi	81.916	72.776
ABD Doları	40.052	9.672
TL	28.710	541.572
Toplam vadesiz mevduat	715.564	2.640.425

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli mevduat

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2017
Rus rublesi	Ocak 2018	%8,50	1.139.106
TL	Ocak 2018	%7,5 – %12,75	1.235.631
Toplam			2.374.737

31 Aralık 2016

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2016
Avro	Ocak 2017	%2,50	4.451.880
TL	Ocak 2017	%7,50	600.000
Toplam			5.051.880

Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Avro	Temmuz 2025	%7,20	2.717.559	-
Toplam			2.717.559	-

Uzun Vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Avro	Temmuz 2025	%7,20	64.420.217	55.648.500
Toplam			64.420.217	55.648.500

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 6 Finansal Borçlanmalar kısmında anlatılan Akfen GT tarafından Credit Europe Bank'tan kullanılan 30.000.000 Avro tutarındaki kredinin HDI ve RPI şirketlerinin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak 15.000.000 Avro tutarındaki vadeli bloke hesapta tutulan kısmıdır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla vadeli hesapta tutulmakta olup HDI ve RPI şirketlerince anapara ödemeleri yapıldıkça bloke tutulan teminat tutarı ve kredi bakiyesi de aynı oranda azalacaktır. Kazanılan faiz geliri, faiz giderlerinden mahsup edilmektedir. Kısa vadeli kısımda kalan tutar, bir yıl içerisinde ödenecek anaparalar ile serbest kalacak mevduat tutarını göstermektedir.

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli finansal borçlar:		
Kısa vadeli banka kredileri	48.836.091	5.174.329
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	93.878.598	79.065.215
Uzun vadeli finansal borçlar:		
Uzun vadeli banka kredileri	867.454.723	754.455.292
Toplam finansal borçlar	1.010.169.412	838.694.836

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	142.714.689	84.239.544
1 - 2 yıl	96.393.396	71.913.883
2 - 3 yıl	89.280.858	74.670.044
3 - 4 yıl	81.783.292	69.367.684
4 - 5 yıl	91.982.997	63.939.206
5 yıl ve üzeri	508.014.180	474.564.475
Toplam finansal borçlar	1.010.169.412	838.694.836

Finansal borçlanmaların 1 Ocak – 31 Aralık 2017 dönemi içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2017
Dönem başı itibari ile finansal yükümlülükler	838.694.836
<i>Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri</i>	74.113.180
<i>Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları</i>	(74.309.533)
<i>Ödenen faiz</i>	(54.108.548)
<i>Tahakkuk</i>	45.345.113
<i>Kur Farkı</i>	152.276.480
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	28.157.884
Dönem sonu toplam finansal yükümlülükler	1.010.169.412

31 Aralık 2017:

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 6,80	110.610.554	61.192.250	438.269.708	499.461.958
Avro (2) (*)	% 7,20	29.467.660	14.668.279	118.392.939	133.061.218
Avro (3) (*)	% 7,20	14.727.391	7.138.381	59.363.153	66.501.534
Avro (4) (*)	% 7,20	58.090.712	10.879.688	251.428.923	262.308.611
TL (5)	%17,00	23.562.083	23.562.083	-	23.562.083
TL (6)	% 16,00	5.007.328	5.007.328	-	5.007.328
TL (7)	%17,50	18.000.000	18.000.000	-	18.000.000
TL (8)	% 16,83 - %18,50	2.266.680	2.266.680	-	2.266.680
			142.714.689	867.454.723	1.010.169.412

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2016:

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 7,20	115.686.296	43.621.922	385.562.664	429.184.586
Avro (2) (*)	% 7,20	30.051.269	9.069.837	102.417.364	111.487.201
Avro (3) (*)	% 7,20	15.006.222	4.359.173	51.312.410	55.671.583
Avro (4) (*)	% 7,20	58.912.523	3.396.717	215.162.854	218.559.571
Avro (9)	% 6,125	5.018.347	18.617.566	-	18.617.566
TL (6)	% 13,90	5.174.329	5.174.329	-	5.174.329
			84.239.544	754.455.292	838.694.836

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

(1) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiştir.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

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

(2) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 2 yılı anapara geri ödemesiz 30.000.000 Avro tutarında 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Kullanılan kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı HDI ve RPI şirketlerinin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak kullanılmıştır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla bloke vadeli hesapta tutulmakta olup HDI ve RPI şirketlerince anapara ödemeleri yapıldıkça bloke tutulan teminat tutarı da aynı oranda azalacaktır.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Mühendislik'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.

(3) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 15.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Mühendislik'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (4) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan HDI'ya ve Akfen GT'nin bağlı ortaklığı olan RHI ve RPI'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere toplam 59.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 ve 17 Kasım 2015 tarihlerinde gerçekleşmiştir.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Mühendislik'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
 - HDI, RHI ve RPI şirketlerinin hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir
 - Akfen GT, RHI ve RPI şirketlerinin kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
 - Akfen GYO, HDI'nın kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
 - Akfen GT'nin kullandığı kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı nakit teminat olarak tutulmaktadır,
 - Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
 - İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.
- (5) Kullanılan kredi için Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları kredi veren lehine kredi tutarı kadar 2. dereceden ipotek edilmiştir.
- (6) 5.000.000 TL tutarlarında spot kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kredi tutarı kadar Akfen Mühendislik'in kefaleti bulunmaktadır.
- (7) 2017 yılının Temmuz ve Aralık aylarında toplam 18.000.000 TL tutarlarında rotatif kredi kullanımları gerçekleşmiştir.
- (8) 2017 yılında Şirket'in kendi hisselerini geri alması için kullanılan hisse kredileridir. Kullanılan krediye eşit tutardaki geri alınan hisse, kredi verenlere rehn edilmiştir.
- (9) 20 Eylül 2016 tarihinde 5.000.000 EUR tutarında 1 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları kredi veren lehine kredi tutarı kadar 2. dereceden ipotek edilmiştir. Söz konusu kredi 2017 yılında kapatılmıştır.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ⁽¹⁾	13.528.688	19.263.217
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	2.050.647	7.414.000
	15.579.335	26.677.217

- (1) 31 Aralık 2017 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 7.134.557 TL (31 Aralık 2016: 5.086.693 TL) ve 5.957.195 TL (31 Aralık 2016: 13.379.851 TL) tutarlarındaki kısımları Grup'un 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 bakiyelerinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.314.390	3.233.249
- Diğer ticari borçlar	4.096.935	2.965.154
- Diğer gider tahakkukları	217.455	268.095
	4.314.390	3.233.249

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	240.345	-
- Diğer ticari borçlar	240.345	-
	240.345	-

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	32.900	139.311
	32.900	139.311

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Diğer alacaklar	24.493.021	18.432.945
Verilen depozito ve teminatlar	153.616	192.793
	24.646.637	18.625.738

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7.250.241	7.640.731
Arsa kiralama borçları (Not 9)	5.462.133	4.728.750
Ödenecek vergi ve fonlar	1.519.398	2.343.142
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	30.337	54.782
Diğer	238.373	514.057
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	5.978.094	-
	13.228.335	7.640.731

d) Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Arsa kiralama borçları (Not 9)	34.045.727	29.771.524
Diğer borçlar	3.968	-
	34.049.695	29.771.524

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.564.721.144	1.253.723.338
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	49.770.000
Arsa kiraları	39.507.860	34.500.274
Toplam	1.604.229.004	1.337.993.612

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	1.253.723.338	1.195.377.875
Girişler	7.733.004	7.449.077
Yabancı para çevrim farkları	40.288.989	99.746.871
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	52.095.172	181.593.101
Değer artışı/(azalışı), net	210.880.641	(230.443.586)
31 Aralık	1.564.721.144	1.253.723.338

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Ibis Otel Tuzla'dır (31 Aralık 2016: Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Grup'un sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Türkiye ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Merit Park Otel – KKTC Girne	31 Aralık 2017	302.820.000	31 Aralık 2016	240.881.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Aralık 2017	180.355.000	31 Aralık 2016	142.946.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2017	176.300.000	31 Aralık 2016	170.118.000
Novotel Trabzon	31 Aralık 2017	124.995.000	31 Aralık 2016	109.210.000
Ibis Otel Tuzla	31 Aralık 2017	67.080.000	-	-
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2017	48.870.000	31 Aralık 2016	43.520.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2017	48.320.000	31 Aralık 2016	40.178.000
Ibis Otel Ankara Airport	31 Aralık 2017	47.730.000	31 Aralık 2016	34.478.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2017	47.552.500	31 Aralık 2016	42.096.000
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2017	45.910.000	31 Aralık 2016	45.048.000
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2017	44.610.000	31 Aralık 2016	40.952.000
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2017	38.290.000	31 Aralık 2016	37.320.000
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2017	10.995.000	31 Aralık 2016	11.474.000
Toplam		1.183.827.500		958.221.000

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, sırasıyla 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve raporlama dönemine kadar yapılan yatırımları içermektedir.

Rusya'da faaliyet gösteren RHI'ya ait Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara ve Ibis Otel Kaliningrad otellerinin 31 Aralık 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değerleri sırasıyla, 51.856.850 TL, 57.437.957 TL ve 75.966.330 TL (31 Aralık 2016: Ibis Otel Yaroslavl 47.777.737 TL, Ibis Otel Samara 52.952.422 TL ve Ibis Otel Kaliningrad 50.604.339 TL) olup 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı ortalama %11'dir (31 Aralık 2016: %13). RPI'ya ait Rusya'da faaliyette olan Samara ofis projesinin 31 Aralık 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 27.453.625 TL (31 Aralık 2016: 20.476.174 TL) olup 31 Aralık 2017 itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı ortalama %11'dir (31 Aralık 2016: %13,5). Rusya'da otel projeleri geliştirmek amacıyla 2011 yılında Hollanda'da kurulmuş olan HDI firmasının 2 Eylül 2013 tarihinde Moskova'da inşaatı başlayan ve 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan Ibis Otel Moskova'nın 31 Aralık 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 168.178.882 TL (31 Aralık 2016: 123.691.666 TL) olup 31 Aralık 2017 itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı ortalama %10,5'tir (31 Aralık 2016: %12).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.765.069.955 TL'dir (31 Aralık 2016: 1.369.349.018 TL).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 1.554.938.222 TL'dir (31 Aralık 2016: 1.001.113.617 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerleme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İskonto oranları 31 Aralık 2017	İskonto oranları 31 Aralık 2016
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	%8,00 ve %10,00	%10,09 ve %11,18
Merit Park Otel – KKTC Girne	%8,50 ve %10,50	%10,09 ve %11,18
Novotel Trabzon	%8,00 ve %10,00	%10,09 ve %11,18
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	%8,00 ve %10,00	%10,45 ve %11,54
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	%8,00 ve %10,00	%10,09 ve %11,18
Ibis Otel Bursa	%8,00 ve %10,00	%10,09 ve %11,18
Ibis Otel Eskişehir	%8,00 ve %10,00	%10,09 ve %11,18
Ibis Otel Adana	%8,00 ve %10,00	%10,09 ve %11,18
Ibis Otel Esenyurt	%8,00 ve %10,00	%10,45 ve %11,54
Ibis Otel Alsancak İzmir	%8,00 ve %10,00	%10,09 ve %11,18
Ibis Otel Ankara Airport	%8,00 ve %10,00	%10,09 ve %11,18
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	%8,50 ve %10,00	%9,73 ve %10,82
Ibis Otel Tuzla(*)	%8,00 ve %10,00	%10,45 ve %11,54

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	49.770.000	232.983.000
Girişler	2.325.172	15.385.224
Değer azalışı	-	(6.946.789)
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(52.095.172)	(181.593.101)
Çıkışlar	-	(10.058.334)
31 Aralık	-	49.770.000

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Ibis Otel Tuzla'dır (31 Aralık 2016: Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy). 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup'un KKTC Bafra'da bulunan otel projesine ilişkin kullanım hakkına sahip olduğu arsanın Akfen İnşaat'a KDV dahil 10.914.000 TL'ye devrolmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Türkiye'deki yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Ibis Otel Tuzla Projesi	-	-	31 Aralık 2016	49.770.000
Toplam	-	-		49.770.000

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerleme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İskonto oranları 31 Aralık 2016
Ibis Otel Tuzla(*)	%10,45 ve %11,54

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 45.075.285 TL'dir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 118.813.900 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulu bulunmamaktadır.

Arsa kiralari

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	4.688	318.809	197.141	520.638
Alımlar	-	32.622	-	32.622
Çıkışlar	-	(3.013)	-	(3.013)
Kapanış bakiyesi				
31 Aralık 2016	4.688	348.418	197.141	550.247
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	4.688	348.418	197.141	550.247
Alımlar	-	27.185	-	27.185
Kapanış bakiyesi				
31 Aralık 2017	4.688	375.603	197.141	577.432
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	(2.915)	(265.666)	(117.678)	(386.259)
Dönem gideri	(385)	(19.215)	(1.410)	(21.010)
Çıkışlar amortismanı	-	1.132	-	1.132
Kapanış bakiyesi				
31 Aralık 2016	(3.300)	(283.749)	(119.088)	(406.137)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	(3.300)	(283.749)	(119.088)	(406.137)
Dönem gideri	(360)	(26.113)	(19.433)	(45.906)
Kapanış bakiyesi				
31 Aralık 2017	(3.660)	(309.862)	(138.521)	(452.043)
Net defter değeri				
1 Ocak 2016	1.773	53.143	79.463	134.379
31 Aralık 2016	1.388	64.669	78.053	144.110
1 Ocak 2017	1.388	64.669	78.053	144.110
31 Aralık 2017	1.028	65.741	58.620	125.389

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Yoktur).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 45.906 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2016: 21.010 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Yazılım programları

Maliyet değeri

Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	101.166
Alımlar	3.400

Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2016 **104.566**

Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	104.566
Alımlar	1.500

Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2017 **106.066**

Birikmiş itfa payları

Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	(47.848)
Dönem gideri	(5.371)

Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2016 **(53.219)**

Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	(53.219)
Dönem gideri	(5.368)

Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2017 **(58.587)**

Net defter değeri

1 Ocak 2016	53.318
31 Aralık 2016	51.347

1 Ocak 2017	51.347
31 Aralık 2017	47.479

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 5.368 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2016: 5.371 TL).

12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 14 (31 Aralık 2016: 11) olup Grup tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda verilmiştir.

Önem arz eden davalar

- Akfen GT ile K.K.T.C'de Lefkoşa Gelir ve Vergi Dairesi ("Vergi dairesi") arasında 2007-2010 dönemini kapsayan kira geliri stopajının yatırım indiriminden yararlanıp yararlanamayacağına ilişkin vergi davası 5 Aralık 2017 tarihinde sonuçlanmış olup söz konusu kira gelirine ait stopajlar için Akfen GT'nin KKTC'de sahip olduğu %100 yatırım teşviğinden yararlanamayacağına karar verilmiştir. Bu karar sonucunda 2007-2010 arası dönem için ceza ve faiz ile birlikte vergi dairesine 9.378.484 TL tutarında ödeme yapma yükümlülüğü kesinleşmiştir.

Davanın sonuçlanmasının akabinde vergi dairesi 2011-2016 dönemi için de kira gelirlerinin yatırım indiriminden yararlanamayacağını iddia ederek bu yıllara ilişkin vergi/ceza ihbarnamelerini tebliğ etmiş olup, henüz tebligatı yapılmamış 2017 yılı kira geliri de dikkate alınarak, 2007-2017 dönemi için toplamda 19.003.369 TL dönem vergi gideri karşılığı ayrılmıştır. 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal tablolarda bu tutarın 2.735.391 TL'lik kısmı kısa vadeli karşılıklar, 16.267.978 TL'lik kısmı da uzun vadeli karşılıklar kalemi altında muhasebeleştirilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Öte yandan KKTC Vergi Dairesince yapılan tarhiyatların kesinleşmesi sonucunda Akfen GT'nin 2007 yılından bu yana yatırım indirimi hakkından hiç yararlanamadığı durumu ortaya çıkmış ve dolayısıyla 31 Aralık 2017 tarihinden itibaren kullanabileceği yatırım indirimi tutarı, 22.112.588 TL'den ilk yatırım tutarı olan 70.365.847 TL'ye çıkmıştır. Bu şekilde artan yatırım indirimi tutarının 2018 ve izleyen yıllarda kullanılabilmesini teminen Akfen GT, Vergi Dairesi'nin ileri sürdüğü ilave ticari gelir yaratma şartını sağlamak için gerekli tüm çalışmaları başlatmıştır.

Grup'un söz konusu kararın itirazı ile ilgili Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve K.K.T.C.'deki diğer yetkili mahkemelerde hukuki süreci devam etmektedir.

14. TAAHHÜTLER

14.1. Grup tarafından verilen TRİ'ler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.371.288.960	1.127.499.933
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	641.781.560	553.165.560
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	-	-
	2.013.070.520	1.680.665.493

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 302.302.899 Avro ve 800.000 ABD Doları'dır (31 Aralık 2016: 302.302.899 Avro ve 800.000 ABD Doları). 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin yabancı para bakiyesi 110.000.000 Avro'dur (31 Aralık 2016: 110.000.000 Avro).

Grup'un verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Grup'un elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 6'da gösterilmiştir.

Rusya'daki projelere (Ibis Otel Samara , Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Kaliningrad) istinaden Credit Europe'dan kullanılan her bir proje için kullanılan krediler kapsamında RHI'nın Akfen GT ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait sırasıyla %97,72 ve %2,28 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

14.2. Kiracı olarak Grup

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 30.000.000 Avro ve 17.800.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve HDI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 145.076.560 TL'si Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 15.000.000 Avro ve 26.200.000 Avro tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Euro tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak 11 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- 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. 2017 yılına ait kira bedeli 12.057 ABD Doları olup kira bedeli her yıl %3 oranında artış göstermektedir. Ödemeler yıllık yapılmaktadır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisin elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2017 yılına ait yıllık kira bedeli 50.000 ABD Doları'dır.
- 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. 2017 yılına ait yıllık kira bedeli 50.000 ABD Doları'dır.
- 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. 2017 yılına ait yıllık kira bedeli 87.518 ABD Doları'dır.
- 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. 2017 yılına ait yıllık kira bedeli 106.200 ABD Doları'dır.
- Grup, Ibis Otel Kaliningrad arsası için yıllık kirası yaklaşık 23.371 TL olmak üzere Kaliningrad İl Belediyesi ile 18 Şubat 2009 tarihinde 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. 11 Kasım 2013 tarihinde Kaliningrad İl Belediyesi ile 49 yıllık arsa kiralama sözleşmesi imzalanmış olup arsanın satın alma opsiyonunun 2018 yılının 2. çeyreğinde kullanılması planlanmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

- 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. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla aylık kira bedeli sözleşmeye göre 39.102 TL olup sadece 2017 yılı için belirtilen kira tutarı üzerinden %30 oranında indirim mevcuttur.
- 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. 31 Aralık 2017 itibarıyla sözleşmeye göre aylık kira bedeli, 275.903 TL olup her yıl ÜFE artış endeksi oranında arttırılarak 49. yılın sonuna kadar devam edecektir. Kiraya veren ile yapılan mutabakat sonucunda belirtilen kira tutarı üzerinden %30 oranında indirim mevcuttur.
- Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Arsanın 2017 yılı kira tutarı yaklaşık olarak 201.551 TL'dir.

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

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

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kira giderleri (*)	5.888.345	6.488.791
	5.888.345	6.488.791

(*) 31 Aralık 2017 ve 2016 itibarıyla satışların maliyetine kaydedilen dönem kira giderleri sırasıyla 5.327.407 TL ve 5.886.739 TL'dir. 31 Aralık 2017 ve 2016 itibarıyla genel yönetim giderlerine kaydedilen dönem kira giderleri sırasıyla 560.938 TL ve 602.052 TL'dir.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralama için gelecekte ödeyeceği tahmini asgari kira giderlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	5.818.430	5.151.838
1 - 5 yıl	24.447.565	20.609.564
5 yıl ve üzeri	217.072.284	190.790.993
	247.338.279	216.552.395

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

Kira gider tahakkukları (*)

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli (Not 17)	1.686.699	1.557.016
Uzun vadeli (Not 17)	3.750.472	3.503.562
	5.437.171	5.060.578

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

14.3. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un 25 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- 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 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 1 Nisan 2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

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

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yılsonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Grup, inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dâhil) 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

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

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

AGOP= GOP (Gross Operating Profit – Brüt Faaliyet karı) - Accor ücreti - FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.

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

Mevcut durumda Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı 2016 yılı itibarıyla %72,5'a çıkmıştır.

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

Grup, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye'deki oteller için imzalanmış olan kiralama anlaşmalarına ek olarak aşağıda detayları verilmiş olan 13 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır:

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralınmasına 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

- Grup, 29 Nisan 2016 tarihinde Algök Gıda Turizm İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan dükkân için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri kiralanan alanın teslim edildiği 1 Mayıs 2016 tarihinde başlamıştır. Sözleşme süresi 7 yıllık 3 dönemi kapsamakta olup her 7 yıllık dönem sonunda 6 ay önceden haber vermek kaydıyla sözleşmenin feshedilme hakkı vardır. 2017 Ocak ayından başlamak üzere aylık kira bedeli KDV dâhil 19.352 TL olup kira tutarı her yılın başında enflasyon oranında artırılabacaktır.
- 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. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık ÜFE ve TÜFE'nin ortalama oranı kadar artışa tabiidir. 2017 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 7.160 TL'dir.
- RHI, 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. 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. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- HDI, bağlı ortaklığı olan Severny aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup 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. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- RHI, 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. 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. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- RHI, 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. 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 hâlihazırdaki 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

- RPI, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekaRELİK kiralananabilir alanın 1.562 metrekaRESİNİ OAO Bank VTB'ye 1 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. Sözleşme süresi 6 yıl olup aylık kira bedeli yaklaşık olarak KDV dâhil 121.428 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.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımı için 2 Eylül 2013 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dâhil 4.880 TL'dir.
- RPI, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekaRELİK kiralananabilir alanın 1.869 metrekaRESİ, 2 Aralık 2013 tarihinde Rosneft Oil Company ile yapılan sözleşme ile 30 Eylül 2018 tarihine kadar kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dâhil yaklaşık olarak 78.945 TL'dir. Rosneft firması ile ayrıca 31 Aralık 2016 tarihinde ofisin 584 m2'si için kira sözleşmesi imzalanmış olup kira süresi 1 Temmuz 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2018 tarihinde sona erecektir. Bu sözleşmeye göre aylık kira bedeli KDV dâhil yaklaşık olarak 24.637 TL'dir.
- RPI, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekaRELİK kiralananabilir alanın 588 metrekaRESİ, Rusya'nın en büyük Rulman üreticilerinden biri olan Samara Podshibnik'in üretimlerinin satışı için kurduğu Samarasnabpodshipnik firması ile 19 Şubat 2014 ve 1 Eylül 2015 tarihlerinde yapılan sözleşmeler ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dâhil yaklaşık olarak 24.637 TL'dir.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dâhil 7.678 TL'dir.
- Grup, 18 Aralık 2015 tarihinde BNS Gıda ve Turizm Yatırımları A.Ş. ile Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy içerisinde yer alan dükkân için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri otel'in açılması ile birlikte başlamıştır. Sözleşme süresi 10 yıl olup ilk 5 yıl kira bedelinin tespiti için; Kiracı tarafından dükkândan elde edilen yıllık toplam cironun %12'si hesaplanacaktır. Kira bedeli, hangisi yüksek ise ya hesaplanan tutar, ya da ilk 2 yıl için aylık 20.000 ABD doları, 3. ve 4. yıllar için aylık 22.000 ABD doları ve 5. yıl için aylık 25.000 ABD doları olacaktır. 6. yıldan itibaren kira bedeli aylık 25.000 ABD doları olacak ve her yıl %3 arttırılacaktır. Ancak, yalnızca Aralık 2016 için Kira Bedeli'nde %50 indirim uygulanacaktır. Ocak 2017 - Ağustos 2017 arası kira döneminde aylık kira tutarı 5.000 USD'nin altında olmamak şartıyla Kiracı'nın işletmesinin aylık brüt hasılatının %10'u kadar olacaktır.

Alınan teminatlar

Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili yapmış olduğu satış sözleşmeleri kapsamında müşterilerden almış olduğu 4.863.901 TL tutarında müşteri senedi bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	230.728	259.691
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	175.407	109.136
	406.135	368.827

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışan her yıl için 30 günlük ücret (31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 4.732 TL/yıl ve 4.297 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Net iskonto oranı	%4,72	%4,50
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%99,99	%91,60

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.002 TL tavan tutarı (1 Ocak 2017: 4.426 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının bugünkü net değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	109.136	80.773
Faiz maliyeti	12.005	11.754
Hizmet maliyeti	37.447	11.771
Dönem içinde ödenen	(52.007)	(48.409)
Aktüeryal kayıp	68.826	53.247
31 Aralık	175.407	109.136

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	259.691	450.977
Dönem içinde ödenen	(50.200)	(169.260)
Cari dönemdeki artış/(azalış)	21.237	(22.026)
31 Aralık	230.728	259.691

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	595.455	604.837
Sipariş avansları	470.595	1.299.591
İş avansları	52.528	60.513
	1.118.578	1.964.941

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Gelecek yıllara ait giderler ⁽¹⁾	8.504.534	8.767.327
	8.504.534	8.767.327

⁽¹⁾ Gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 7.393.121 TL (31 Aralık 2016: 7.729.535 TL)'si Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için Hakan Madencilik'e ödediği peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlarıdır.

c) Ertelenmiş gelir

31 Aralık 2017 itibarıyla ertelenmiş gelirler, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili satış sözleşmesi imzalanan daireler için alınmış olan ve gelecek yıllarda tapu devri ile hasılat olarak muhasebeleşecek avans tutarından oluşmaktadır.

17. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	6.783.904	5.386.762
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.636.999	430.333
Diğer	826.337	688.039
	9.247.240	6.505.134

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	25.510.364	29.919.270
	25.510.364	29.919.270

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kira gider tahakkukları (Not 14)	1.686.699	1.557.016
	1.686.699	1.557.016

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kira gider tahakkukları (Not 14)	3.750.472	3.503.562
	3.750.472	3.503.562

18. ÖZKAYNAKLAR

18.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2017	(%)	31 Aralık 2016
Akfen Mühendislik ⁽¹⁾	56,88	104.656.831	-	-
Akfen Holding ⁽¹⁾	-	-	56,88	104.656.831
Halka açık ⁽²⁾	24,43	44.962.433	24,43	44.962.433
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	<0,001	2	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	<0,001	1	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	<0,001	1	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	<0,001	1	<0,001	1
Toplam		184.000.000		184.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		184.317.344		184.317.344

(1) Şirket'in ana ortağı Akfen Holding nin aktifinde bulunan, Şirket'in hisselerinin tamamı kısmi bölünme yoluyla Akfen Mühendislik A.Ş. (Akfen Mühendislik) 'ye devredilmiş olup söz konusu kısmi bölünme işlemleri 16 Şubat 2017 tarihinde tamamlanmıştır.

(2) Diğer ortaklara ait paylar içerisinde, bu satırda yer almayan halka açık paylar da bulunmaktadır. Ayrıca, Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %2,29'una (31 Aralık 2016: %1,31) denk gelen 4.218.000 adet (31 Aralık 2016: 2.409.000 adet) Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 184.000.000 TL). 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet (31 Aralık 2016: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. 1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'şer aday gösterme imtiyazı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

18.2. Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin 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 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 kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" kaleminde gösterilmiştir.

18.3. Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in bağlı ortaklığı olan RHI, RPI ve HDI'nın varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

18.4 Paylara ilişkin primler

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

18.5 Yasal yedekler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 4.147 TL'dir.

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

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

18.6 Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

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

Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 5.605.354 TL (31 Aralık 2016: 3.338.783 TL) tutarında, 4.218.000 adet (31 Aralık 2016: 2.409.000 adet) Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla geri alınan Akfen GYO hisselerinin sermayeye oranı %2,29'dur (31 Aralık 2016: %1,31).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"'nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu kalemlerin değerlemelerinde çıkan farklılıklar (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

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

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

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

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kira gelirleri	63.539.265	54.180.018
Toplam hasılat	63.539.265	54.180.018
Operasyonel kiralama giderleri ⁽¹⁾	(5.327.407)	(5.886.739)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.293.187)	(1.571.686)
Sigorta giderleri	(1.199.831)	(1.164.771)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(728.561)	(763.145)
Diğer	(39.736)	(117.443)
Toplam satışların maliyeti	(9.588.722)	(9.503.784)

⁽¹⁾ Operasyonel kiralama giderleri, Grup portföyündeki otel ve projelere ait kiralanan arsalarla ilişkin dönem içerisinde tahakkuk eden kira giderlerinden oluşmaktadır.

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Personel giderleri	2.983.957	3.055.536
Danışmanlık giderleri	994.191	1.062.093
Operasyonel kiralama giderleri	560.938	602.052
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	341.858	1.663.459
Seyahat ve temsil giderleri	241.132	205.507
Vergi, resim ve harç giderleri	153.184	258.272
Reklam giderleri	104.934	46.343
Amortisman giderleri	45.906	21.010
İtfa payı giderleri	5.368	5.371
Bağış ve yardımlar (*)	-	500.000
Diğer	258.801	161.369
Toplam	5.690.269	7.581.012

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bağış ve yardımlar, Grup'un GYODER Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği TBMM Yapı Konsorsiyumu'na yapmış olduğu bağış tutarından oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Maaşlar ve ücretler	2.469.285	2.627.238
SSK işveren payı	300.541	300.719
Kıdem tazminatı gideri	118.278	76.772
Diğer	95.853	50.807
Toplam	2.983.957	3.055.536

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Reklam giderleri (*)	2.417.599	-
Diğer giderler	12.593	-
Toplam	2.430.192	-

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	210.880.641	-
Kur farkı geliri	24.982	16.956
Diğer	1.142.999	126.299
Toplam	212.048.622	143.255

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kur farkı giderleri	20.441	86.733
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı, net	-	237.390.375
Diğer	1.028.794	1.886.829
Toplam	1.049.235	239.363.937

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kur farkı geliri	12.560.898	41.399.030
Faiz gelirleri	1.568.000	1.344.069
Toplam	14.128.898	42.743.099

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kur farkı gideri	145.003.394	83.954.775
Faiz giderleri	52.736.687	38.722.169
Diğer	1.069.274	923.155
Toplam	198.809.355	123.600.099

Grup, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren dönemde 2.558.396 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (31 Aralık 2016: 6.602.370 TL).

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un bağlı ortaklıklarının KKTC'deki ve Hollanda'daki vergi oranları sırasıyla %23,5 ve %20'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi (giderlerinin)/gelirlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönem vergi gideri	(19.003.369)	(1.013.071)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(14.490.690)	11.853.415
Toplam	(33.494.059)	10.840.344

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/(zarar) rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2017	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Vergi öncesi kar/(zarar)		72.149.012		(282.982.460)
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi (gideri)/geliri	(20)	(14.429.802)	(20)	56.596.492
Vergiden muaf giderler ⁽¹⁾	(8,52)	(6.148.643)	15,32	(43.354.083)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(3,58)	(2.586.071)	0,58	(1.639.420)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	(3,67)	(2.650.268)	0,27	(763.198)
Yatırım teşviki (Not 13)	15,72	11.339.516	-	-
Geçmiş dönem vergi gideri (Not 13) ⁽²⁾	(26,34)	(19.003.369)	-	-
Diğer	(0,02)	(15.422)	0,00	553
Vergi (gideri)/geliri		(33.494.059)		10.840.344

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

⁽²⁾ Not 13'te açıklanan Akfen GT'nin dava karşılık giderinin vergi etkisi ile ilgilidir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	16.535.974	7.782.057	-	-	16.535.974	7.782.057
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(90.597.125)	(59.246.408)	(90.597.125)	(59.246.408)
Birikmiş zararlar	13.060.483	4.144.875	-	-	13.060.483	4.144.875
Diğer	-	-	(3.289.152)	(1.378.884)	(3.289.152)	(1.378.884)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	29.596.457	11.926.932	(93.886.277)	(60.625.292)	(64.289.820)	(48.698.360)
Netleştirme	(25.705.556)	(8.171.909)	25.705.556	8.171.909	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	3.890.901	3.755.023	(68.180.721)	(52.453.383)	(64.289.820)	(48.698.360)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç tutarı, dönem zararının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın/(kaybın), 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak	184.000.000	184.000.000
Dönem sonu	184.000.000	184.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000
Dönem karı/(zararı)	39.410.018	(256.908.907)
Hisse başına zarar ve seyreltilmiş hisse başına kazanç/(kayıp) (Tam TL)	0,21	(1,40)

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	3.125.149	-	3.125.149	3.125.149	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	13.528.688	-	13.528.688	13.528.688	7
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.050.647	-	2.050.647	2.050.647	4
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	1.010.169.412	1.010.169.412	1.010.169.412	6
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	4.554.735	4.554.735	4.554.735	7
31 Aralık 2016	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	7.826.862	-	7.826.862	7.826.862	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	19.263.217	-	19.263.217	19.263.217	7
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.414.000	-	7.414.000	7.414.000	4
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	838.694.836	838.694.836	838.694.836	6
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	3.233.249	3.233.249	3.233.249	7

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 9). 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili yıllara ait ekspertiz rapor değerlerini ve raporlama dönemine kadar yapılan yatırımları içermektedir.

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

31 Aralık 2017	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	1.564.721.144
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-

31 Aralık 2016	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	1.253.723.338
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	49.770.000

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

					31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
					Ağırlıklı ortalama tutar	Ağırlıklı ortalama tutar
31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler			
Otel		İndirgenmiş	* Oda ücreti (günlük) – Avro		51	58
Seviye 3	1.537.267.519	nakit akış	* Doluluk oranı		%77	%74
Ofis		İndirgenmiş	* Kiralanabilir alan / m2		4.637	4.637
Seviye 3	27.453.625	nakit akış	* Doluluk oranı		%99	%95

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

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

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

31 Aralık 2017	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Otel			
İskonto oranı	0,50%	(68.702.500)	74.010.000
Oda ücreti artış oranı	1%	20.650.703	(23.395.904)
Doluluk oranı	1%	16.644.476	(16.734.677)
Ofis			
İskonto oranı	0,50%	(860.000)	900.000
Doluluk oranı	1%	300.000	(295.000)

31 Aralık 2016	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Otel			
İskonto oranı	0,50%	(58.590.500)	64.932.000
Oda ücreti artış oranı	1%	11.423.507	(12.534.000)
Doluluk oranı	1%	18.246.002	(14.616.285)
Ofis			
İskonto oranı	0,50%	(594.000)	593.000
Doluluk oranı	1%	296.000	(75.000)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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, önlemsel yaklaşım ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasının denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

(ii) Kredi riski

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

31 Aralık 2017 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 orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirmektedir. Kısa vadeli krediler için ise borçlanmalar havuz/portföy modeli altında dengeli olarak TL ve Avro olarak gerçekleştirilmektedir.

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Avro / TL	4,5155	3,7099
ABD Doları / TL	3,7719	3,5192
Ruble/TL	0,06507	0,0586

Faiz oranı riski

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

(iv) Likidite riski

Likidite riski, Grup'un yükümlülüklerini vadeleri geldiğinde yerine getirememesi riskidir. Grup'un 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam yükümlülükler	1.155.376.073	937.223.128
Hazır değerler (*)	(70.262.925)	(63.475.362)
Net yükümlülük	1.085.113.148	873.747.766
Özkaynaklar	607.819.213	560.795.264
Toplam kaynak	1.692.932.361	1.434.543.030
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%64	%61

(*) 31 Aralık 2017 itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu 67.137.776 TL tutarında kısa ve uzun vadeli finansal yatırımları da içermektedir (31 Aralık 2016: 55.648.500 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN 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 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2017	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	2.050.647	13.528.688	-	24.679.537	70.228.077	8.912
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	2.050.647	13.528.688	-	24.679.537	70.228.077	8.912
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2016	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	7.414.000	19.263.217	-	18.765.049	63.454.877	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	7.414.000	19.263.217	-	18.765.049	63.454.877	-
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 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Grup’un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN 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 2017:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	1.010.169.412	1.368.902.300	78.141.334	85.598.853	480.780.734	724.381.379
Ticari borçlar	4.554.735	4.314.390	4.314.390	-	240.345	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	71.718.571	297.418.767	49.746.035	4.446.653	28.852.397	214.373.682

31 Aralık 2016:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	838.694.836	1.184.829.316	24.338.126	77.452.434	381.187.594	701.851.162
Ticari borçlar	3.233.249	3.233.249	3.233.249	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	42.472.834	244.720.935	19.829.544	3.897.406	25.325.467	195.668.518

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN 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 2017	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Rub
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	6.259.705	42.946	5.437	-	93.332.798
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.834.128	11.268	126.316	45	18.764.738
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3 Diğer	68.504.301	-	14.872.015	-	20.742.592
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	76.598.134	54.214	15.003.768	45	132.840.127
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7 Diğer	2.575	-	570	-	-
8 Duran varlıklar (5+6+7)	2.575	-	570	-	-
9 Toplam varlıklar (4+8)	76.600.709	54.214	15.004.338	45	132.840.127
10 Ticari borçlar	1.377.523	280.155	70.967	-	5.446
11 Finansal yükümlülükler	93.878.598	-	20.790.300	-	-
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.812.766	-	37.400	-	25.263.348
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	97.068.887	280.155	20.898.667	-	25.268.795
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15 Finansal yükümlülükler	867.454.723	-	192.106.017	-	-
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	4.419.576	1.171.711	-	-	-
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	871.874.299	1.171.711	192.106.017	-	-
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	968.943.186	1.451.866	213.004.684	-	25.268.795
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)	(892.342.477)	(1.397.652)	(198.000.346)	45	107.571.332
Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(954.617.011)	(225.941)	(212.835.531)	45	112.092.089
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 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2016	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Rub
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	12.635.048	-	-	-	220.430.010
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	6.557.724	3.397	1.744.737	45	1.269.633
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3 Diğer	55.876.790	-	15.001.060	-	3.914.131
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	75.069.562	3.397	16.745.797	45	225.613.774
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7 Diğer	18.432.988	-	4.968.594	-	-
8 Duran varlıklar (5+6+7)	18.432.988	-	4.968.594	-	-
9 Toplam varlıklar (4+8)	93.502.550	3.397	21.714.391	45	225.613.774
10 Ticari borçlar	1.858.031	-	80.157	-	27.227.094
11 Finansal yükümlülükler	79.065.215	-	21.311.953	-	-
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.720.909	-	60.840	-	26.085.101
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	82.644.155	-	21.452.950	-	53.312.195
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15 Finansal yükümlülükler	754.455.292	-	203.362.703	-	-
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	3.939.696	1.119.486	-	-	-
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	758.394.988	1.119.486	203.362.703	-	-
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	841.039.143	1.119.486	224.815.653	-	53.312.195
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)	(747.536.593)	(1.116.089)	(203.101.262)	45	172.301.579
Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(820.125.462)	(1.116.089)	(223.010.076)	45	194.472.549
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 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2017:

	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	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	(527.180)	527.180	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(527.180)	527.180	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(89.407.058)	89.407.058	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(89.407.058)	89.407.058	-	-
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	699.990	(699.990)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	-	-	699.990	(699.990)
TOPLAM (3+6+9)	(89.934.238)	89.934.238	699.990	(699.990)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2016:

	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	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	(392.774)	392.774	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(392.774)	392.774	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(82.734.508)	82.734.508	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(82.734.508)	82.734.508	-	-
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	1.009.687	(1.009.687)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	-	-	1.009.687	(1.009.687)
TOPLAM (3+6+9)	(83.127.282)	83.127.282	1.009.687	(1.009.687)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	69.512.513	60.700.380
Finansal yükümlülükler	1.010.169.412	838.694.836

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

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

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

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2017	(0,01%) 0,01%	84.209 (84.192)

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2016	(0,01%) 0,01%	59.140 (59.142)

28. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un önemli seviyede kontrol gücü olmayan paylarının bulunduğu bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2017	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan zarar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	30	(928.297)	10.828.352

31 Aralık 2016	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan zarar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	30	(15.831.701)	11.756.649

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

Söz konusu bağlı ortaklıklara ilişkin eliminasyon işlemleri öncesi özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Özet bilanço bilgileri:

Akfen Karaköy	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	24.161	155.933
Diğer dönen varlıklar	3.147.476	2.893.958
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	196.611.819	157.100.671
Diğer duran varlıklar	19.677.838	19.991.235
TOPLAM VARLIKLAR	219.461.294	180.141.797
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7.138.381	4.359.173
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	96.815.571	68.890.142
Uzun vadeli borçlanmalar	59.363.153	51.312.410
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	20.050.889	16.392.551
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	183.367.994	140.954.276
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	36.093.300	39.187.521

Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	4.624.388	1.863.077
Satışların maliyeti (-)	(2.401.712)	(3.166.894)
BRÜT KAR/(ZARAR)	2.222.676	(1.303.817)
Genel yönetim giderleri (-)	(422.909)	(508.994)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	31.510.268	(45.554.286)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	33.310.035	(47.367.097)
Finansman giderleri, net (-)	(34.458.107)	(18.265.760)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR	(1.148.072)	(65.632.857)
Dönem vergi (gideri)/geliri	(1.946.149)	12.862.279
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(1.946.149)	12.862.279
DÖNEM ZARARI	(3.094.221)	(52.770.578)

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 300.000.000 TL paya dönüştürülebilir tahvil (PDT) ihraç tavanı kapsamında 17 Ocak 2018 tarihinde ilk tertip olarak 170.000.000 TL'lik ihraç 3 yıl vadeli yıllık %12 vadeli faiz ile gerçekleştirilmiştir. Paya dönüştürme kararı Şirket'e ait olup; anapara ve birikmiş faiz tutarı vade sonunda ya Şirket tarafından defaten ödenecektir ya da SPK'nın uygun bulduğu yöntem ile belirlenecek fiyattan paya dönüştürme işlemi gerçekleşecektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Şirket'in ana ortağı Akfen Mühendislik'in, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 136 ve devamı maddeleri hükümleri ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK")'nın 19 ve 20. maddeleri hükümleri dairesinde tasfiyesiz ve bir bütün (köl) halinde, kendisi ile aynı ortaklık yapısına sahip olan Akfen Holding'e katılması suretiyle birleşmesi ve tescil işlemleri 28 Şubat 2018 tarihinde gerçekleşmiştir.

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 2017	31 Aralık 2016
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.120.603	851.716
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	722.815.403	643.531.638
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	415.653.381	427.864.488
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		77.464.113	25.831.483
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.217.053.500	1.098.079.325
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	548.298.049	452.976.482
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	32.263.760	25.493.790
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	636.491.691	619.609.053
	Diğer kaynaklar		-	-
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.217.053.500	1.098.079.325
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.104.842	837.969
A2				
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)	-	59.579.441
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	219.585.899	180.873.629
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	394.940	612.101

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	%59,39	%58,61	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%34,24	%39,04	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%34,15	%38,96	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%125,71	%106,41	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,09	%0,08	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,03	%0,06	<%10

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

.....