AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

Building a better working world

Güney Bağımsız Denetim ve
SMMM A.Ş.
Maslak Mahallesi Eski Büyükdere
Cad. Orjin Maslak Plaza No: 27
Sarıyer 34485
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920

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 2018 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 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 2018 tarihi itibari ile konsolide finansal tablolarda gösterilen 2.046.088.153 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, Detaylar 9 no'lu notda açıklanmıştır. 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 metotlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metotlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında oteller ve ofis binaları için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 9'da açıklanan tutarlara 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 metotlarının varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerin 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.

Building a better working world

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

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

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme 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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız 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 iletmiş bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 21 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

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

Seda Akkuş Tecer, SMMM
Sorumlu Denetçi

21 Şubat, 2019
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR 6-75

NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 7-24
NOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA 25-26
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 27-28
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 29-30
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR 30-33
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR 34
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR 34-35
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 35-37
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR 38
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 39
NOT 12 STOKLAR 39
NOT 13 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI 39
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 40
NOT 15 TAAHHÜTLER 40-46
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR 47
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 48
NOT 18 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER 48-49
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR 49-51
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 51
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ 51-52
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER 52
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ 53
NOT 24 FİNANSMAN GİDERLERİ 53
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 53-55
NOT 26 HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(ZARAR) 56
NOT 27 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI 57-60
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 61-72
NOT 29 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 72-73
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 73
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 74-75

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	*Bağımsız denetimden geçmiş*
VARLIKLAR	**Dipnot referansları**	**31 Aralık 2018**	**31 Aralık 2017**
DÖNEN VARLIKLAR		**183.109.299**	**31.820.761**
Nakit ve nakit benzerleri	5	993.485	3.125.149
Kısa vadeli finansal yatırımlar	5	6.250.498	2.717.559
Ticari alacaklar		17.122.673	15.579.335
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*4,7*	-	*2.050.647*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*7*	*17.122.673*	*13.528.688*
Diğer alacaklar		258.375	32.900
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	*258.375*	*32.900*
Stoklar	12	146.957.087	-
Peşin ödenmiş giderler	17	992.512	1.118.578
Diğer dönen varlıklar	18	10.534.669	9.247.240
DURAN VARLIKLAR		**2.253.827.715**	**1.725.937.353**
Uzun vadeli finansal yatırımlar	5	80.788.066	64.420.217
Diğer alacaklar		35.419.707	24.646.637
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	*35.419.707*	*24.646.637*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	2.096.928.047	1.598.791.832
Maddi duran varlıklar	10	70.959	125.389
Maddi olmayan duran varlıklar		42.894	47.479
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	*11*	*42.894*	*47.479*
Peşin ödenmiş giderler	17	9.191.707	8.504.534
Ertelenmiş vergi varlığı	25	4.580.813	3.890.901
Diğer duran varlıklar	18	26.805.522	25.510.364
TOPLAM VARLIKLAR		**2.436.937.014**	**1.757.758.114**

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2018	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2017
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**258.829.504**	**163.223.533**
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	48.836.091
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	135.536.556	93.878.598
Ticari borçlar		46.548.566	4.314.390
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*4,7*	*45.031.689*	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	*1.516.877*	*4.314.390*
Diğer borçlar		28.512.435	11.541.636
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*4,8*	*7.929.460*	*5.978.094*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*20.582.975*	*5.563.542*
Ertelenmiş gelirler	*17*	*46.167.388*	-
Kısa vadeli karşılıklar		263.885	2.966.119
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*16*	*263.885*	*230.728*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*14*	-	*2.735.391*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15,18	1.800.674	1.686.699
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.434.111.666**	**986.715.368**
Ticari borçlar		-	240.345
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	-	*240.345*
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.253.430.591	867.454.723
Diğer borçlar		49.825.483	30.299.222
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*49.825.483*	*30.299.222*
Ertelenmiş gelirler	17	-	346.500
Uzun vadeli karşılıklar		215.255	16.443.385
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*16*	*215.255*	*175.407*
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	*14*	-	*16.267.978*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	126.353.505	68.180.721
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15,18	4.286.832	3.750.472
ÖZKAYNAKLAR		**743.995.844**	**607.819.213**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**724.881.988**	**592.124.050**
Ödenmiş sermaye	19	184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	317.344	317.344
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	6,19	20.763.729	-
Geri alınmış paylar (-)	19	(5.605.354)	(5.605.354)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		53.748.727	53.748.727
Paylara ilişkin primler	19	58.880.000	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(17.518.793)	(30.234.763)
- Yabancı para çevrim farkları		*(17.518.793)*	*(30.234.763)*
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.609.501	5.609.501
- Yasal yedekler	*19*	*4.147*	*4.147*
- Geri alınan paylara ilişkin yedekler	*19*	*5.605.354*	*5.605.354*
Geçmiş yıllar karları		320.194.513	285.998.577
Net dönem karı		104.492.321	39.410.018
Kontrol gücü olmayan paylar		**19.113.856**	**15.695.163**
TOPLAM KAYNAKLAR		**2.436.937.014**	**1.757.758.114**

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* 1 Ocak – 31 Aralık 2018	*Bağımsız denetimden geçmiş* 1 Ocak – 31 Aralık 2017
Hasılat	20	98.124.335	63.539.265
Satışların maliyeti (-)	20	(13.836.974)	(9.588.722)
BRÜT KAR		**84.287.361**	**53.950.543**
Genel yönetim giderleri (-)	21	(7.818.621)	(5.690.269)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	21	(5.828.911)	(2.430.192)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	421.432.114	212.048.622
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(1.445.827)	(1.049.235)
ESAS FAALİYET KARI		**490.626.116**	**256.829.469**
Finansman gelirleri	23	124.065.421	14.128.898
Finansman giderleri (-)	24	(454.675.786)	(198.809.355)
VERGİ ÖNCESİ KAR		**160.015.751**	**72.149.012**
Dönem vergi gideri		(57.352.346)	(33.494.059)
- Dönem vergi gideri	*25*	*(1.574.934)*	*(19.003.369)*
- Ertelenmiş vergi gideri	*25*	*(55.777.412)*	*(14.490.690)*
DÖNEM KARI		**102.663.405**	**38.654.953**
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.828.916)	(755.065)
Ana ortaklık payları		104.492.321	39.410.018
Net dönem karı		**102.663.405**	**38.654.953**
Pay başına kazanç (Tam TL)	26	0,57	0,21
Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL)	26	0,43	0,21
DÖNEM KARI		**102.663.405**	**38.654.953**
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**12.749.497**	**10.635.567**
Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılacaklar		**12.749.497**	**10.635.567**
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir		12.749.497	10.635.567
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**115.412.902**	**49.290.520**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.795.389)	(540.979)
Ana ortaklık payları		117.208.291	49.831.499

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler: Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar: Geçmiş yıllar karları	Birikmiş karlar: Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
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	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	10.421.481	-	-	39.410.018	49.831.499	(540.979)	49.290.520
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış (*)	-	-	-	(2.266.571)	-	-	-	2.266.571	(2.266.571)	-	(2.266.571)	-	(2.266.571)
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**
1 Ocak 2018 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**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	39.410.018	(39.410.018)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	12.715.970	-	-	104.492.321	117.208.291	(1.795.389)	115.412.902
Bağlı ortaklıklarda kontrol kaybı ile sonuçlanmayan pay oranı değişikliklerine bağlı (azalış)/artış	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.214.082)	-	(5.214.082)	5.214.082	-
Pay sahiplerinin diğer katkıları (Not 6)	-	-	20.763.729	-	-	-	-	-	-	-	20.763.729	-	20.763.729
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler	**184.000.000**	**317.344**	**20.763.729**	**(5.605.354)**	**58.880.000**	**53.748.727**	**(17.518.793)**	**5.609.501**	**320.194.513**	**104.492.321**	**724.881.988**	**19.113.856**	**743.995.844**

(*) Not 19'da açıklanmıştır.

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* *1 Ocak - 31 Aralık 2018*	*Bağımsız Denetimden geçmiş* *1 Ocak - 31 Aralık 2017*
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		**102.663.405**	**38.654.953**
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgi düzeltmeler	10,11	45.198	51.274
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	22,24	194.917	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	147.066	139.515
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	22	(420.286.612)	(210.880.641)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,24	87.330.075	51.168.687
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		239.366.594	131.900.098
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	25	*57.352.346*	33.494.059
Zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		650.335	376.593
		67.463.324	**44.904.538**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.674.639)	11.097.882
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(8.891.079)	(4.435.594)
Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler	12	(146.957.087)	-
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		41.993.831	1.321.486
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		49.669.380	8.565.103
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(3.143.692)	2.775.956
Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen nakit akışları		**(1.539.962)**	**64.229.371**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(74.061)	(102.207)
Vergi ödemeleri		(611.487)	(2.259.650)
Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları		**(2.225.510)**	**61.867.514**
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(25.929)	(28.685)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10	39.746	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(1.596.068)	(10.058.176)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		**(1.582.251)**	**(10.086.861)**
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	-	74.113.180
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	6	170.000.000	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(96.285.396)	(74.309.533)
Alınan faiz		2.634.985	89.106
Ödenen faiz	6	(74.673.455)	(54.108.548)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(2.266.571)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen/ (kullanılan) net nakit akışları		**1.676.134**	**(56.482.366)**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		**(2.131.627)**	**(4.701.713)**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	3.125.149	7.826.862
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	**993.522**	**3.125.149**

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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. 16 Şubat 2017 tarihinde Akfen Holding'te gerçekleşen kısmi bölünme neticesinde Grup'un sahipliği Akfen Mühendislik A.Ş. ("Akfen Mühendislik")'ye geçmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ana ortağı Akfen Mühendislik 'in aktifinde bulunan Şirket'in hisselerinin tamamı, birleşme yoluyla Akfen Holding 'e devredilmiş olup söz konusu birleşme işlemi 28 Şubat 2018 tarihinde tamamlanmıştır.

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

Şirket'in ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri III, No: 48.1) 5., 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir. Grup, dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye'de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.'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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri 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'nın 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 bağlı ortaklıklarından Akfen GT'ye 27 Mart 2017 tarihinde 16.036.630 Avro (62.624.644 TL) bedel ile satılmıştır.

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy'de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. ("Akfen Karaköy") ünvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. 18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Grup'un Akfen Karaköy'deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99'dan %91,47'ye çıkmıştır.

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 21 (31 Aralık 2017: 22)'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de 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'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapılmaktadır. Akfen GT, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") de faaliyet göstermekte olup, KKTC Şirketler Mukayyitliğince YŞ00148 kayıt numarası ile fasıl 113, Limited Şirketler Yasasının 346. Maddesi altında bir yabancı şirket olarak 2 Eylül 2002 tarihinde KKTC Bakanlar Kurulu kararına müteakip tescil edilmiştir. Akfen GT, KKTC'de muhasebe kayıtlarını KKTC'nin kabul ettiği ticaret mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

Şirket'in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları 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 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 21 Şubat 2019 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu 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.

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

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

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.

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 yükümlülüklere sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, 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 konsolide 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 Ticaret A.Ş ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı ("Adi Ortaklık")	Gayrimenkul Yatırımları	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Adi Ortaklık	99,00	99,00	99,00	99,00

Adi Ortaklık

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 İşi'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 Adi Ortaklık'ın 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 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2017 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki dönem konsolide finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 itibariyle 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 raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Not 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 (Not 18).

Not 6 Paya dönüştürülebilir tahvilin gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup, ihraç etmiş olduğu borçlanma aracının gerçeğe uygun değerinin hesaplaması için ihraç esnasında belirtilen faiz oranı yerine ihraç tarihindeki piyasa koşullarına uygun bir faiz oranı kullanmıştır. Piyasada benzer bir vade aralığına ve özelliğe sahip olan başka bir ürünün olmaması ve oranların faiz oranlarının ihraççı şirketlerin kredi değerliliğine göre de değişebilmesi, faizin belirlenmesini subjektif bir konu haline getirmektedir. Bu nedenle söz konusu faiz oranı, paya dönüştürülebilir tahvilin tamamını satın alan Akfen Holding'in hali hazırda ihraç etmiş olduğu tahvillerin ilgili tarihlerdeki faiz oranlarına göre belirlenmiştir (Not 6).

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Finansal Durum Tablosu

			Etkiler hariç
VARLIKLAR	**31 Aralık 2018**	**TFRS 9 etkileri**	**31 Aralık 2018**
DÖNEN VARLIKLAR	**183.109.299**	**(131.338)**	**183.240.637**
Nakit ve nakit benzerleri	993.485	(37)	993.522
Kısa vadeli finansal yatırımlar	6.250.498	-	6.250.498
Ticari alacaklar	17.122.673	(131.301)	17.253.974
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*17.122.673*	*(131.301)*	*17.253.974*
Diğer alacaklar	258.375	-	258.375
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*258.375*	-	*258.375*
Stoklar	146.957.087	-	146.957.087
Peşin ödenmiş giderler	992.512	-	992.512
Diğer dönen varlıklar	10.534.669	-	10.534.669
DURAN VARLIKLAR	**2.253.827.715**	**(63.580)**	**2.253.891.295**
Uzun vadeli finansal yatırımlar	80.788.066	-	80.788.066
Diğer alacaklar	35.419.707	(63.580)	35.483.287
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*35.419.707*	*(63.580)*	*35.483.287*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.096.928.047	-	2.096.928.047
Maddi duran varlıklar	70.959	-	70.959
Maddi olmayan duran varlıklar	42.894	-	42.894
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	*42.894*	-	*42.894*
Peşin ödenmiş giderler	9.191.707	-	9.191.707
Ertelenmiş vergi varlığı	4.580.813	-	4.580.813
Diğer duran varlıklar	26.805.522	-	26.805.522
TOPLAM VARLIKLAR	**2.436.937.014**	**(194.918)**	**2.437.131.932**

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Finansal Durum Tablosu (Devamı)

			Etkiler hariç
KAYNAKLAR	**31 Aralık 2018**	**TFRS 9 etkileri**	**31 Aralık 2018**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**258.829.504**	**-**	**258.829.504**
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	135.536.556	-	135.536.556
Ticari borçlar	46.548.566	-	46.548.566
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*45.031.689*	-	*45.031.689*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*1.516.877*	-	*1.516.877*
Diğer borçlar	28.512.435	-	28.512.435
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*7.929.460*	-	*7.929.460*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*20.582.975*	-	*20.582.975*
Ertelenmiş gelirler	*46.167.388*	-	*46.167.388*
Kısa vadeli karşılıklar	263.885	-	263.885
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*263.885*	-	*263.885*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.800.674	-	1.800.674
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.434.111.666**	**(28.655)**	**1.434.140.321**
Uzun vadeli borçlanmalar	1.253.430.591	-	1.253.430.591
Diğer borçlar	49.825.483	-	49.825.483
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*49.825.483*	-	*49.825.483*
Uzun vadeli karşılıklar	215.255	-	215.255
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*215.255*	-	*215.255*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	126.353.505	(28.655)	126.382.160
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	4.286.832	-	4.286.832
ÖZKAYNAKLAR	**743.995.844**	**(166.263)**	**744.162.107**
TOPLAM KAYNAKLAR	**2.436.937.014**	**(194.918)**	**2.437.131.932**

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Kar veya Zarar Tablosu

KAR VEYA ZARAR KISMI	31 Aralık 2018	TFRS 9 etkileri	Etkiler hariç 31 Aralık 2018
Hasılat	98.124.335	-	98.124.335
Satışların maliyeti (-)	(13.836.974)	-	(13.836.974)
BRÜT KAR	**84.287.361**	-	**84.287.361**
Genel yönetim giderleri (-)	(7.818.621)	-	(7.818.621)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	(5.828.911)	-	(5.828.911)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	421.432.114	-	421.432.114
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.445.827)	(194.880)	(1.250.947)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	**490.626.116**	**(194.880)**	**490.820.996**
Finansman gelirleri	124.065.421	-	124.065.421
Finansman giderleri (-)	(454.675.786)	(37)	(454.675.749)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	**160.015.751**	**(194.917)**	**160.210.669**
Vergi geliri	(57.352.346)	28.654	(57.381.000)
- Dönem vergi (gideri)/geliri	*(1.574.934)*	-	*(1.574.934)*
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(55.777.412)	28.654	(55.806.066)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	**102.663.405**	**(166.263)**	**102.829.668**
Dönem Karının/(Zararının) Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	(1.828.916)	-	(1.828.916)
Ana ortaklık payları	104.492.321	(166.263)	104.658.584
Net dönem karı/(zararı)	**102.663.405**	**(166.263)**	**102.829.668**
Pay başına kazanç (Tam TL)	0,57	(0,00)	0,57
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,43	(0,00)	0,43

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar Etkiler Ölçümü ve Uygulanan Muhasebe Politikaları

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

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

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

- Ticari alacaklar
- Nakit ve nakit benzerleri
- Diğer alacaklar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları (Devamı)

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.
TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir; ve
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

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

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

Geçiş

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

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

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

Söz konusu değişikliklerden TFRS 9 standardının etkileri değerlendirilmiş ve konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiş olup diğer standartların 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 16 - Kiralama işlemleri
- TMS 28 - "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)TMS 40 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller standardındaki değişiklikler
- TFRS 10 ve TMS 28 - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir. Şirket'in kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmiş olup söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide mali tablolarına önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini içermektedir.

Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre, kira dönemi boyunca alınan ve alınacak bedeller üzerinden doğrusal olarak kaydedilmektedir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların 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

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 değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup'un sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme 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, oluştuğu dönemde kar veya zarara dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.4.1'de belirtilmiştir.

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 kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Grup'un kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	6 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Sonraki maliyetler

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

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

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.6. 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 değerin 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 (amortismana tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

2.4.7. Stoklar

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

2.4.8. Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.8 Finansal varlıklar (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme(devamı)

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.8 Finansal varlıklar (devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

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.

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

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Dipnot 5). Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır (Dipnot 5).

2.4.9. Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.9. Finansal Yükümlülükler (devamı)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti (devamı)

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

2.4.10. Sermaye

i) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.11. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

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

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır (Not 26).

2.4.12. 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.13. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

2.4.14. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak 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, işletmeci firmalar ile yapılan sözleşmeler uyarınca her ayın sonunda işletmecilerin elde etmiş olduğu brüt hasılat veya brüt faaliyet karı üzerinden belirlenen oranlar nispetinde tahakkuk ettirilir.

Kiracı olarak Grup

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

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

2.4.15. 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 bulunulan tüzel kişiler ile konsolidasyona dahil edilmeyen bağlı ortaklıklar ve iş ortaklıkları "ilişkili taraflar" olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

2.4.16. 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.

2.4.17. 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.18 Vergilendirme

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

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

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

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

2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 itibariyle çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2.4.20. Netleştirme

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

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 değerin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerleme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerleme 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, değerleme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır. Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 9'da verilmiştir.

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/(zararı) üzerinden ölçülmektedir.

31 Aralık 2018:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	44.940.360	27.478.181	25.705.794	-	98.124.335
Satışların maliyeti	(9.403.676)	(60.513)	(4.372.785)	-	(13.836.974)
BRÜT KAR	**35.536.684**	**27.417.668**	**21.333.009**	**-**	**84.287.361**
Genel yönetim giderleri	(4.716.465)	(294.116)	(2.808.040)	-	(7.818.621)
Satış ve pazarlama giderleri	(5.828.911)	-	-	-	(5.828.911)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	256.748.535	101.060.000	62.478.076	-	420.286.611
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	967.096	-	178.407	-	1.145.503
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(1.398.803)	(1.362)	(45.662)	-	(1.445.827)
ESAS FAALİYET KARI	**281.308.136**	**128.182.190**	**81.135.790**	**-**	**490.626.116**
Finansman gelirleri	118.946.001	5.089.795	136.097	(106.472)	124.065.421
Finansman giderleri	(383.710.246)	(10.421.531)	(60.650.481)	106.472	(454.675.786)
VERGİ ÖNCESİ KAR	**16.543.891**	**122.850.454**	**20.621.406**	**-**	**160.015.751**
Vergi gideri	(22.928.325)	(30.441.547)	(3.982.474)	-	(57.352.346)
-Dönem vergi gideri	-	*(1.574.934)*	-	-	*(1.574.934)*
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	*(22.928.325)*	*(28.866.613)*	(3.982.474)	-	*(55.777.412)*
DÖNEM (ZARARI)/KARI	**(6.384.434)**	**92.408.907**	**16.638.932**	**-**	**102.663.405**
Raporlanabilir faaliyet bölüm Aktifleri	2.070.804.249	407.663.895	527.873.230	(569.404.360)	**2.436.937.014**
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.441.473.266	70.525.236	379.271.863	(198.329.195)	**1.692.941.170**
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	148.189.480	-	389.604	-	**148.579.084**
Amortisman giderleri ve itfa payları	31.598	1.410	12.190	-	**45.198**

(*) Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 146.957.087 TL tutarında inşaat maliyeti gerçekleşmiştir. Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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**
Vergi gideri	(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	1.487.646.485	308.186.957	409.222.558	(447.297.886)	1.757.758.114
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	959.401.264	63.457.205	289.899.242	(162.818.810)	1.149.938.901
Yatırım harcamaları, net	9.869.812	-	217.049	-	10.086.861
Amortisman giderleri ve itfa payları	23.687	1.405	26.182	-	51.274

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %69'u Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %28'i ise K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden elde edilmektedir (31 Aralık 2017: Accor S.A. : %66, Voyager Kıbrıs Limited: %29).

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1. İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar / ilişkili taraflara ticari ve diğer borçlar / ilişkili taraflara verilen sipariş avansları

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat	-	2.050.647
	-	**2.050.647**

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'tan olan 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 ticari borçlar:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat	45.031.689	-
	45.031.689	**-**

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

İlişkili taraflara diğer borçlar:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen Holding	7.438.777	5.978.094
Akfen İnşaat	490.683	-
	7.929.460	**5.978.094**

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

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Satış ve pazarlama giderleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat	5.227.821	2.417.599
	5.227.821	**2.417.599**

b) Tamamlanmamış konut hakedişleri (Bulvar Loft)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat	96.831.504	-
	96.831.504	**-**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

c) Kira giderleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Hamdi Akın	202.052	300.144
	202.052	**300.144**

d) Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 6'da verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 23.763.850 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2017: Yoktur).

e) Faiz gelirleri (Adat)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat	967	-
Akfen Holding	-	2.455
	967	**2.455**

f) Faiz giderleri (Adat)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Akfen Holding	345.912	189.227
Akfen İnşaat	1.754	4.364
	347.666	**193.591**

g) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar(*)	2.508.656	1.901.561
	2.508.656	**1.901.561**

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	42.417	25.936
Bankalar	949.643	3.090.301
- *Vadesiz mevduat*	*949.643*	*715.564*
- *Vadeli mevduat*	-	*2.374.737*
Diğer nakit ve nakit benzerleri	1.462	8.912
Değer düşüklüğü (Not 2)	(37)	-
Nakit ve nakit benzerleri	**993.485**	**3.125.149**
Değer düşüklüğü	37	-
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	**993.522**	**3.125.149**

Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
TL	682.000	28.710
Avro	242.188	564.886
Rus Rublesi	25.372	81.916
ABD Doları	83	40.052
Toplam vadesiz mevduat	**949.643**	**715.564**

Vadeli mevduat

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

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**

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade(*)	Faz Oranı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Avro	Ocak 2020	%6,80-%7,20	6.250.498	2.717.559
Toplam			**6.250.498**	**2.717.559**

(*)31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla belirtilen tutar için vade tarihi Ocak 2019'dur.

Uzun Vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faz Oranı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Avro	Temmuz 2025	%6,80-%7,20	80.788.066	64.420.217
Toplam			**80.788.066**	**64.420.217**

31 Aralık 2018 ve ve 31 Aralık 2017 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 kalan 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 blokede 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. Söz konusu vadeli bloke hesapta 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kalan tutar 14.439.045 Avro'dur (31 Aralık 2017: 14.868.293 Avro).

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli finansal borçlar	**135.536.556**	**142.714.689**
Kısa vadeli banka kredileri	-	48.836.091
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	135.536.556	93.878.598
Uzun vadeli finansal borçlar	**1.253.430.591**	**867.454.723**
Uzun vadeli banka kredileri	1.080.430.470	867.454.723
İhraç edilmiş borçlanma araçları	173.000.121	-
Toplam finansal borçlar	**1.388.967.147**	**1.010.169.412**

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

31 Aralık 2018

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 6,80	103.960.431	83.367.903	543.305.575	626.673.478
Avro (2) (*)	% 6,80	28.162.843	21.864.349	147.901.270	169.765.619
Avro (3) (*)	% 6,80	14.082.765	10.693.315	74.197.593	84.890.908
Avro (4) (*)	% 6,80	55.513.772	19.610.989	315.026.032	334.637.021
			135.536.556	**1.080.430.470**	**1.215.967.026**

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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**

(*) 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 Holding'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 blokede vadeli hesapta tutulmakta olup HDI ve RPI şirketlerince anapara ödemeleri yapıldıkça blokede tutulan teminat tutarı da aynı oranda azalacaktır.

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

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine 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 Holding'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.

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 Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehnedilmiştir,
- HDI, RHI ve RPI şirketlerinin hisseleri kredi veren lehine rehnedilmiştir
- 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. (31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kalan tutar 14.604.878 Avro'dur (31 Aralık 2017: 14.736.585 Avro),
- 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. İlgili kredi 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.

(6) 5.000.000 TL tutarlarında spot kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kredi tutarı kadar Akfen Mühendislik'in kefaleti bulunmaktadır. İlgili kredi 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.

(7) 2017 yılının Temmuz ve Aralık aylarında toplam 18.000.000 TL tutarlarında rotatif kredi kullanımları gerçekleşmiştir. İlgili kredi 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.

(8) 2017 yılında Şirket'in kendi hisselerini geri alması için kullanılan hisse kredileridir. Kullanılan krediye eşit tutardaki geri alınan hisse, kredi verenlere rehnedilmiştir. İlgili krediler 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.

İhraç edilmiş borçlanma araçları

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

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

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

İhraç edilmiş borçlanma araçları (Devamı)

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

	31 Aralık 2018
Nominal Tutar	170.000.000
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkılarına ilişkin düzeltmeler	(20.763.729)
Faiz tahakkuku	23.763.850
Paya dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar	**173.000.121**

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	**31 Aralık 2017**
1 yıldan kısa	135.536.556	142.714.689
1 - 2 yıl	126.061.938	96.393.396
2 - 3 yıl	288.334.751	89.280.858
3 - 4 yıl	129.697.004	81.783.292
4 - 5 yıl	133.010.536	91.982.997
5 yıl ve üzeri	576.326.362	508.014.180
Toplam finansal borçlar	**1.388.967.147**	**1.010.169.412**

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

	31 Aralık 2018	**31 Aralık 2017**
Dönem başı itibari ile finansal yükümlülükler	1.010.169.412	838.694.836
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	*170.000.000*	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	*74.113.180*
Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları	*(96.285.396)*	*(74.309.533)*
Ödenen faiz	*(74.673.455)*	*(54.108.548)*
Tahakkuk	*94.165.345*	*45.345.113*
Kur Farkı	*276.009.461*	*152.276.480*
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkılarına ilişkin düzeltmeler	*(20.763.729)*	-
Yabancı para çevrim farkı	*30.345.509*	*28.157.884*
Yıl sonu toplam finansal yükümlülükler	**1.388.967.147**	**1.010.169.412**

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar[(1)]	17.122.673	13.528.688
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	-	2.050.647
	17.122.673	**15.579.335**

(1) 31 Aralık 2018 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 11.159.995 TL (31 Aralık 2017: 7.134.557 TL) ve 5.902.123 TL (31 Aralık 2017: 5.957.195 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.

b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	45.031.689	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.516.877	4.314.390
- Diğer ticari borçlar	*1.228.183*	*4.096.935*
- Diğer gider tahakkukları	*288.694*	*217.455*
	46.548.566	**4.314.390**

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	240.345
- Diğer ticari borçlar	-	*240.345*
	-	**240.345**

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	258.375	32.900
	258.375	**32.900**

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	161.489	153.616
Diğer alacaklar [(*)]	35.258.218	24.493.021
	35.419.707	**24.646.637**

(*) 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	20.582.975	5.563.542
- Ödenecek vergi ve fonlar (1)	*13.470.268*	*1.519.398*
- Arsa kiralama borçları (Not 9)	*6.620.367*	*3.775.434*
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	*29.130*	*30.337*
- Diğer	*463.210*	*238.373*
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	7.929.460	5.978.094
	28.512.435	**11.541.636**

d) Uzun vadeli diğer diğer borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Arsa kiralama borçları (Not 9)	44.219.527	30.295.254
Ödenecek vergi ve fonlar (1)	*5.605.956*	-
Diğer borçlar	-	3.968
	49.825.483	**30.299.222**

(*)Kısa ve uzun vadeli ödenecek vergi ve fonların sırasıyla 11.978.863 TL ve 5.605.956 TL'si, detayı Not 14'te verilen KKTC'deki vergi davası ile ilgili kesinleşen borcun, ödeme vadesine göre hesaplanan peşine indirgenmiş tutarından oluşmaktadır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.046.088.153	1.564.721.144
Arsa kiraları	50.839.894	34.070.688
Toplam	**2.096.928.047**	**1.598.791.832**

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	2018	2017
1 Ocak,	1.564.721.144	1.253.723.338
Girişler	1.596.068	7.733.004
Yabancı para çevrim farkları	59.484.329	40.288.989
Değer artışı, net	420.286.612	210.880.641
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	-	52.095.172
31 Aralık,	**2.046.088.153**	**1.564.721.144**

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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
Gayrimenkul adı	**Ekspertiz rapor tarihi**	**Gerçeğe uygun değeri**	**Ekspertiz rapor tarihi**	**Gerçeğe uygun değeri**
Merit Park Otel – KKTC Girne	31 Aralık 2018	403.880.000	31 Aralık 2017	302.820.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Aralık 2018	285.275.000	31 Aralık 2017	180.355.000
Ibis Otel Moskova	31 Aralık 2018	226.259.588	31 Aralık 2017	168.178.882
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2018	221.000.000	31 Aralık 2017	176.300.000
Novotel Trabzon	31 Aralık 2018	148.950.000	31 Aralık 2017	124.995.000
Ibis Otel Kaliningrad	31 Aralık 2018	94.159.344	31 Aralık 2017	75.966.330
Ibis Otel Tuzla	31 Aralık 2018	87.940.000	31 Aralık 2017	67.080.000
Ibis Otel Samara	31 Aralık 2018	78.239.201	31 Aralık 2017	57.437.957
Ibis Otel Yaroslavl	31 Aralık 2018	67.743.638	31 Aralık 2017	51.856.850
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2018	56.295.000	31 Aralık 2017	48.870.000
Ibis Otel Ankara Airport	31 Aralık 2018	60.800.000	31 Aralık 2017	47.730.000
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2018	59.625.000	31 Aralık 2017	44.610.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2018	57.770.000	31 Aralık 2017	48.320.000
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2018	52.330.000	31 Aralık 2017	45.910.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2018	50.862.500	31 Aralık 2017	47.552.500
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2018	44.865.000	31 Aralık 2017	38.290.000
Samara Ofis	31 Aralık 2018	36.843.882	31 Aralık 2017	27.453.625
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2018	13.250.000	31 Aralık 2017	10.995.000
Toplam		**2.046.088.153**		**1.564.721.144**

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, sırasıyla 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 2.198.158.020 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.765.069.955 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 2.075.776.238 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.554.938.222 TL).

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

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

Gayrimenkul adı	İskonto oranları 31 Aralık 2018	İskonto oranları 31 Aralık 2017
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Merit Park Otel – KKTC Girne	%9,00 ve %11,00	%8,50 ve %10,50
Novotel Trabzon	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Bursa	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Eskişehir	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Adana	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Esenyurt	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Alsancak İzmir	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Ankara Airport	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	%9,00 ve %11,00	%8,50 ve %10,00
Ibis Otel Tuzla(*)	%9,00 ve %11,00	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Yaroslavl	%9,30 ve %10,30	%10,00 ve %12,00
Ibis Otel Samara	%9,30 ve %10,30	%10,00 ve %12,00
Ibis Otel Kaliningrad	%9,30 ve %10,30	%10,00 ve %12,00
Ibis Otel Moskova	%9,30 ve %10,30	%9,50 ve %11,50
Samara Ofis	%9,35	%12,00

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Arsa kiraları

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
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**
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	4.688	375.603	197.141	577.432
Alımlar	-	25.929	-	25.929
Çıkışlar	-	-	(128.572)	(128.572)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018	**4.688**	**401.532**	**68.569**	**474.789**
Birikmiş amortisman				
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)**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	(3.660)	(309.862)	(138.521)	(452.043)
Dönem gideri	(384)	(24.923)	(15.306)	(40.613)
Çıkışlar amortismanı	-	-	88.826	88.826
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018	**(4.044)**	**(334.785)**	**(65.001)**	**(403.830)**
Net defter değeri				
1 Ocak 2017	1.388	64.669	78.053	144.110
31 Aralık 2017	1.028	65.741	58.620	125.389
1 Ocak 2018	1.028	65.741	58.620	125.389
31 Aralık 2018	644	66.747	3.568	70.959

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 40.613 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2017: 45.906 TL).

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
Maliyet değeri	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	104.566
Alımlar	1.500
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2017	**106.066**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	106.066
Alımlar	-
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018	**106.066**
Birikmiş itfa payları	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	(53.219)
Dönem gideri	(5.368)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2017	**(58.587)**
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	(58.587)
Dönem gideri	(4.585)
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018	**(63.172)**
Net defter değeri	
1 Ocak 2017	51.347
31 Aralık 2017	47.479
1 Ocak 2018	47.479
31 Aralık 2018	42.894

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 4.585 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (31 Aralık 2017: 5.368 TL).

12. STOKLAR

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarındaki stokların 146.672.417 TL'si, Adi Ortaklık'ın 11 Kasım 2017 tarihinde devraldığı Bulvar Loft projesindeki tamamlanmamış konutlara ait devir tarihinden sonra gerçekleşen harcamalardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: Yoktur). Söz konusu projeye ilişkin müteahhitlik hizmeti Akfen İnşaat'tan alınmaktadır.

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

	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	-
Girişler	146.957.087
Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2018	**146.957.087**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

13. 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.

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 11 (31 Aralık 2017: 14) 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 2007-2017 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. Söz konusu dava neticesinde 2007-2017 dönemi için 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla toplamda 19.003.369 TL dönem vergi gideri karşılığı ayrılmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ise kesinleşen vergi borcu tutarı 20.578.303 TL olup söz konusu borç tutarı borcun vadesine göre peşine indirgeme yöntemiyle yeniden hesaplanıp 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 17.584.819 TL olarak konsolide mali tablolarda diğer borçlar altında muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ayrılan karşılık tutarı ile kesinleşen vergi borcu tutarı arasındaki fark olan 1.574.934 TL dönem vergi gideri olarak konsolide mali tablolarda muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadesi gelen 611.486 TL tutarındaki ödeme gerçekleşmiştir (31 Arlık 2017: Yoktur). 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal tablolarda kalan tutarın 11.978.863 TL'lik kısmı kısa vadeli diğer borçlar (31 Aralık 2017: 2.735.391 TL - kısa vadeli karşılıklar), 5.605.956 TL'lik kısmı da uzun vadeli diğer borçlar (31 Aralık 2017: 16.267.978 TL – uzun vadeli karşılıklar) kalemi altında sınıflandırılmıştır.

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 2018 yılı içerisinde yerine getirmiştir.

15. TAAHHÜTLER

15.1. Grup tarafından verilen TRİ'ler

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

Grup tarafından verilen TRİ'ler	**31 Aralık 2018**	**31 Aralık 2017**
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.829.167.736	1.371.288.960
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	808.156.560	641.781.560
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	-	-
	2.637.324.296	**2.013.070.520**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 302.302.899 Avro ve 793.441 ABD Doları'dır (31 Aralık 2017: 302.302.899 Avro ve 800.000 ABD Doları). 31 Aralık 2018 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 2017: 110.000.000 Avro).

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.2. Kiracı olarak Grup

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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerdan oluşmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler'in 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 kullanığı 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 2018 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak 10 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. 2018 yılına ait kira bedeli 12.419 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 tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Söz konusu Hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22 Aralık 2018'den itibaren 49 yıla uzatılmıştır. Ayrıca yine Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanmasıyla söz konusu arsanın kesin tahsisi ile ilgili her yıl Milli Emlak'a ödenen sabit kira tutarında indirim sağlanmıştır.
- 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. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli KDV hariç 56.000 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. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli KDV hariç 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. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli 87.518 ABD Doları'dır.

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

- 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. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli KDV hariç 90.000 ABD Doları'dır.
- 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. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla aylık kira bedeli sözleşmeye göre 40.171 TL'dir.
- 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 2018 itibarıyla sözleşmeye göre aylık kira bedeli, 344.879 TL'dir.
- 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 2018 yılı kira tutarı yaklaşık olarak 206.863 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 İşi'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 2018	31 Aralık 2017
Kira giderleri (*)	8.497.567	5.888.345
	8.497.567	**5.888.345**

(*) 31 Aralık 2018 ve 2017 itibarıyla satışların maliyetine kaydedilen dönem kira giderleri sırasıyla 8.050.207 TL ve 5.327.407 TL'dir. 31 Aralık 2018 ve 2017 itibarıyla genel yönetim giderlerine kaydedilen dönem kira giderleri sırasıyla 447.360 TL ve 560.938 TL'dir.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalar için gelecekte ödeyeceği tahmini asgari kira giderlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	7.611.600	5.818.430
1 - 5 yıl	30.901.816	24.447.565
5 yıl ve üzeri	257.022.206	217.072.284
	295.535.622	**247.338.279**

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

Kira gider tahakkukları (*)

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli (Not 18)	1.800.674	1.686.699
Uzun vadeli (Not 18)	4.286.832	3.750.472
	6.087.506	**5.437.171**

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

15.3. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un 24 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 Temmuz 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 iştirakı olan Tamaris Turizm ile imzalanmış olup ACCOR S.A.'nın bu sözleşmelerde %100 garantisi mevcuttur.
Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali 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.

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.3. Kiraya veren olarak Grup (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 kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, ilk yıl kira bedeli 4.750.000 Avro'dur. Sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır.

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- 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. 2018 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 14.350 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 erdirme 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 erdirme 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 erdirme 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. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirme hakkı vardır.

15. TAAHHÜTLER (Devamı)

15.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- RPI, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini OAO Bank VTB'ye 1 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. Sözleşme süresi 6 yıl olup aylık kira bedeli KDV dâhil 1.905.960 RUB'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 aylık KDV dâhil 75.000 RUB'dir.
- RPI, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 3.075 metrekaresi, Rosneft Oil Company ile yapılan sözleşme ile 31 Aralık 2018 tarihine kadar kiraya verilmiştir. RPI, 1 Ekim 2018 tarihinde mevcut durumda Rosneft'in kiracı olduğu ve sözleşme süresi sona eren alanların 2.451 m2'sini Hilti Grup'a 30 Eylül 2025 yılına kadar kiralamış olup aylık kira bedeli KDV dahil 1.577.207 RUB olarak belirlenmiştir. Kalan 624m2'lik bölüm ise Crypterium firmasına 13 Kasım 2019 tarihine kadar kiralanmış olup aylık kira bedeli KDV dahil 374.220 RUB'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 118.000 RUB'dir.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 2 adet dükkan (3 bağımsız bölüm), sırasıyla 10 Ekim 2018 ve 15 Kasım 2018 tarihlerinde kiraya verilmiş olup söz konusu dükkanların aylık kira bedeli sırasıyla KDV dahil 33.040 TL ve 41.300 TL'dir.

Alınan teminatlar

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	263.885	230.728
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	215.255	175.407
	479.140	**406.135**

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

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardına uygun olarak 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak,	230.728	259.691
Dönem içinde ödenen	(4.569)	(50.200)
Cari dönemdeki artış	37.726	21.237
31 Aralık,	**263.885**	**230.728**

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek aylara ait giderler [(1)]	506.894	595.455
Sipariş avansları	483.298	470.595
İş avansları	2.320	52.528
	992.512	**1.118.578**

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek yıllara ait giderler[(1)]	9.191.707	8.504.534
	9.191.707	**8.504.534**

(1) Gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 7.324.513 TL'si (31 Aralık 2017: 7.506.750 TL) 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 gelirler

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 46.167.388 TL tutarındaki kısa vadeli ertelenmiş gelirin tamamı (31 Aralık 2017: Yoktur) ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 346.500 TL tutarındaki uzun vadeli ertlenmiş gelirlerin tamamı Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili satış sözleşmesi imzalanan daireler ve ticari alanlar için alınmış olan ve gelecek aylarda tapu devri ile hasılat olarak sınıflandırılacak avans tutarından oluşmaktadır.

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

a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	10.121.095	6.783.904
Peşin ödenen vergi ve fonlar	413.574	1.636.999
Diğer	-	826.337
	10.534.669	**9.247.240**

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	26.805.522	25.510.364
	26.805.522	**25.510.364**

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

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kira gider tahakkukları (Not 15)	1.800.674	1.686.699
	1.800.674	**1.686.699**

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kira gider tahakkukları (Not 15)	4.286.832	3.750.472
	4.286.832	**3.750.472**

19. ÖZKAYNAKLAR

19.1. Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2018	(%)	31 Aralık 2017
Akfen Holding[(1)]	56,88	104.654.831	-	-
Akfen Mühendislik[(1)]	-	-	56,88	104.656.831
Halka açık[(2)]	24,43	44.962.433	24,43	44.962.433
Hamdi Akın	16,41	30.198.838	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) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ana ortağı Akfen Mühendislik 'in aktifinde bulunan, Şirket'in hisselerinin tamamı birleşme yoluyla Akfen Holding 'e devredilmiş olup söz konusu birleşme işlemi 28 Şubat 2018 tarihinde tamamlanmıştır.

(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 2018 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %2,29'una (31 Aralık 2017: %2,29) denk gelen 4.218.000 adet (31 Aralık 2017: 4.218.000 adet) Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 184.000.000 TL). 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 184.000.000 adet (31 Aralık 2017: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. 1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'şer aday gösterme imtiyazı vardır. 6 Ağustos 2018 tarihinde Akfen GYO'nun Akfen Holding' e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı payları, bu paylara ait yönetim kontrolünün dolaylı nihai sahibi olan Hamdi Akın'a devredilmiştir. Yatırımcının, yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahip olabilmesi için, kendisine ilgili faaliyetleri yönetme imkânını halihazırda sağlayan haklara sahip olması gerekir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, devir sonrası, Akfen GYO Genel Kurul'u toplanmamış, devir tarihindeki Yönetim Kurulu üyeleri değişmemiştir. Bu nedenle Akfen GYO'nun kontrolü, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Akfen Holding'tedir.

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

19.2. 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.

19.3. 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.

19.4 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.

19.5 Yasal yedekler

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 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 özkaynak kalemleri ise TMS/TFRS çerçevesinde değerlenen tutarlar üzerinden gösterilmiştir.

19.6 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 özkaynaklardan düşer. Geri alınan paylar özkaynaklardan azalma olarak gösterilmektedir.

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

19.7 Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

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

19. 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 farlılıklar 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 değerlenen tutarları ile gösterilmektedir.

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	31 Aralık 2018	**31 Aralık 2017**
Kira gelirleri	98.124.335	63.539.265
Toplam hasılat	**98.124.335**	**63.539.265**
Operasyonel kiralama giderleri [(1)]	(8.050.207)	(5.327.407)
Vergi, resim ve harç giderleri	(3.052.679)	(2.293.187)
Sigorta giderleri	(1.346.757)	(1.199.831)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.336.413)	(728.561)
Diğer	(50.918)	(39.736)
Toplam satışların maliyeti	**(13.836.974)**	**(9.588.722)**

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

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

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

	31 Aralık 2018	**31 Aralık 2017**
Personel giderleri	3.702.363	2.983.957
Danışmanlık giderleri	1.710.307	994.191
Operasyonel kiralama giderleri	447.360	560.938
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	669.184	341.858
Seyahat ve temsil giderleri	412.798	241.132
Vergi, resim ve harç giderleri	367.905	153.184
Bağış ve yardımlar	48.464	-
Reklam giderleri	45.576	104.934
Amortisman giderleri	40.613	45.906
İtfa payı giderleri	4.585	5.368
Diğer	369.466	258.801
Toplam	**7.818.621**	**5.690.269**

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

Personel giderleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Maaşlar ve ücretler	3.106.808	2.469.285
SSK işveren payı	376.399	300.541
Kıdem tazminatı gideri	109.340	118.278
Diğer	109.816	95.853
Toplam	**3.702.363**	**2.983.957**

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Reklam giderleri (*)	5.227.821	2.417.599
Diğer giderler	601.090	12.593
Toplam	**5.828.911**	**2.430.192**

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

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	420.286.611	210.880.641
Kur farkı geliri	-	24.982
Diğer	1.145.503	1.142.999
Toplam	**421.432.114**	**212.048.622**

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Değer düşüklüğü (Not 2)	194.880	-
Kur farkı giderleri	146.649	20.441
Diğer	1.104.298	1.028.794
Toplam	**1.445.827**	**1.049.235**

23. FİNANSMAN GELİRLERİ

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kur farkı geliri	116.877.392	12.560.898
Faiz gelirleri	7.188.029	1.568.000
Toplam	**124.065.421**	**14.128.898**

24. FİNANSMAN GİDERLERİ

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kur farkı gideri	358.496.468	145.003.394
Faiz giderleri	94.518.104	52.736.687
Değer düşüklüğü (Not 2)	37	-
Diğer	1.661.177	1.069.274
Toplam	**454.675.786**	**198.809.355**

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi (giderlerinin)/gelirlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem vergi gideri	(1.574.934)	(19.003.369)
Ertelenmiş vergi gideri	(55.777.412)	(14.490.690)
Toplam	**(57.352.346)**	**(33.494.059)**

31 Aralık 2018 ve 2017 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 2018	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Vergi öncesi kar		**160.015.751**		**72.149.012**
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri	(22)	(35.203.465)	(20)	(14.429.802)
Vergiden muaf giderler [1]	(4,42)	(6.995.033)	(8,52)	(6.148.643)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(2,95)	(4.599.486)	(3,58)	(2.586.071)
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifi yaratılmayan vergi zararı	(5,72)	(9.377.978)	-	-
Yasal vergi oranındaki değişiklikler	0,90	1.398.011	-	-
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	(0,61)	(999.461)	(3,67)	(2.650.268)
Yatırım teşviki (Not 14)	-	-	15,72	11.339.516
Geçmiş dönem vergi gideri (Not 14) [2]	(0,99)	(1.574.934)	(26,34)	(19.003.369)
Diğer	-	-	(0,02)	(15.422)
Vergi gideri		**(57.352.346)**		**(33.494.059)**

[1] Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.
[2] Not 14'te açıklanan Akfen GT'nin dava karşılık giderinin vergi etkisi ile ilgilidir.

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2018	**31 Aralık 2017**	**31 Aralık 2018**	**31 Aralık 2017**	**31 Aralık 2018**	**31 Aralık 2017**
Yatırım teşviği[1]	12.630.229	16.535.974	-	-	12.630.229	16.535.974
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(142.308.627)	(90.597.125)	(142.308.627)	(90.597.125)
Birikmiş zararlar	9.650.143	13.060.483	-	-	9.650.143	13.060.483
Diğer	-	-	(1.744.437)	(3.289.152)	(1.744.437)	(3.289.152)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	**22.280.372**	**29.596.457**	**(144.053.064)**	**(93.886.277)**	**(121.772.692)**	**(64.289.820)**
Netleştirme	(17.699.559)	(25.705.556)	17.699.559	25.705.556	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	**4.580.813**	**3.890.901**	**(126.353.505)**	**(68.180.721)**	**(121.772.692)**	**(64.289.820)**

[1] Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden sahip olduğu %100 oranındaki teşvik üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlığıdır.

26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
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	104.492.321	39.410.018
Hisse başına kazanç (Tam TL)	0,57	0,21

Sulandırma etkisi

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir, ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır. Sulandırılmış hisse başına kazancın 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Düzeltme tutarı (Not 6)	23.763.850	-
Düzeltilmiş dönem karı	**128.256.171**	**39.410.018**
Nominal hisse adedi	184.000.000	184.000.000
Potansiyel hisse adedi (*)	114.613.997	-
Toplam potansiyel hisse adedi	**298.613.997**	**184.000.000**
Sulandırılmış hisse başına kazanç (Tam TL)	0,43	0,21

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

27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2018	**Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)**	**Etkin faiz yöntemi ile değerlenen finansal yükümlülükler**	**Defter değeri**	**Gerçeğe uygun değeri**	**Not**
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	**993.485**	**-**	**993.485**	**993.485**	**5**
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	**17.122.673**	**-**	**17.122.673**	**17.122.673**	**7**
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	**-**	**-**	**-**	**-**	**4**
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	**-**	**1.388.967.147**	**1.388.967.147**	**1.388.967.147**	**6**
İlişkili taraflara ticari borçlar	**-**	**45.031.689**	**45.031.689**	**45.031.689**	**4**
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	**-**	**1.516.877**	**1.516.877**	**1.516.877**	**7**

31 Aralık 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlenen 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

27. 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 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili yıllara ait ekspertiz rapor değerlerini ve ekspertiz raporu tarihinden raporlama dönemine kadar yapılan yatırımları içermektedir.

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

31 Aralık 2018		**Gerçeğe uygun değer seviyesi**	
	1. Seviye TL	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	**-**	**-**	**2.046.088.153**

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

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

					31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	**Değerleme yöntemi**	**Gözlemlenemeyen önemli girdiler**	**Ağırlıklı ortalama tutar**	Ağırlıklı ortalama tutar
Otel			İndirgenmiş	* Oda ücreti (günlük) – Avro	**51**	51
Seviye 3	**2.009.244.271**	1.537.267.519	nakit akış	* Doluluk oranı	**%77**	%77
Ofis			İndirgenmiş	* Kiralanabilir alan / m2	**4.637**	4.637
Seviye 3	**36.843.882**	27.453.625	nakit akış	* Doluluk oranı	**%99**	%99

27. 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 kiraların 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 değerlenmesi gerekir.

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

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

		Artarsa	**Azalırsa**
31 Aralık 2018	**Duyarlılık analizi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)**
Otel			
İskonto oranı	0,50%	(96.743.346)	96.399.929
Oda ücreti artış oranı	1%	42.462.039	(42.414.185)
Doluluk oranı	1%	30.638.763	(30.697.695)
Ofis			
İskonto oranı	0,50%	(752.453)	769.964
Doluluk oranı	1%	300.000	(295.000)

		Artarsa	Azalırsa
31 Aralık 2017	Duyarlılık analizi	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)

28. 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 (Not 3).

28. 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 2018 ve 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 2018	31 Aralık 2017
Avro / TL	6,0280	4,5155
ABD Doları / TL	5,2609	3,7719
Ruble/TL	0,07534	0,06507

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.

28. 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

28. 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	**31 Aralık 2017**
Toplam yükümlülükler	1.692.941.170	1.149.938.901
Hazır değerler (*)	(88.032.049)	(70.262.925)
Net yükümlülük	1.604.909.121	1.079.675.976
Özkaynaklar	743.995.844	607.819.213
Toplam kaynak	**2.348.904.965**	**1.687.495.189**
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	**%68**	**%64**

(*) 31 Aralık 2018 itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu 87.038.564 TL tutarında kısa ve uzun vadeli finansal yatırımları da içermektedir (31 Aralık 2017: 67.137.776 TL).

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

28.1. Kredi riski açıklamaları

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

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Alacaklar					
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	31 Aralık 2018	**İlişkili taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Diğer**
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**-**	**17.122.673**	**-**	**35.678.082**	**87.988.170**	**1.462**
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	17.253.974	-	35.741.662	87.988.207	1.462
B	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (*)	-	(131.301)	-	(63.580)	(37)	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)(*)	-	*(131.301)*	-	*(63.580)*	*(37)*	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Not 2.3'de açıklanmıştır.

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

		Alacaklar					
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	31 Aralık 2017	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
	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 değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
	- Net değerin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

28.2. 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 2018:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlanmalar	1.388.967.147	1.847.550.017	41.458.786	121.067.411	900.068.846	784.954.974
Ticari borçlar	46.548.566	46.548.566	46.548.566	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	84.425.424	838.443.146	64.234.161	6.468.617	40.903.309	726.837.059

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						
Finansal borçlanmalar	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	4.554.735	4.314.390	-	240.345	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	66.395.374	291.981.595	49.746.035	2.759.954	25.101.924	214.373.682

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

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

28.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Aralık 2018		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Rub
Döviz pozisyonu tablosu						
1	Ticari alacaklar	6.139.940	12.433	1	-	80.628.159
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	278.691	666	41.393	45	336.759
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	6.810.205	32.053	1.057.899	-	3.511.579
4	**Dönen varlıklar (1+2+3)**	**13.228.836**	**45.152**	**1.099.293**	**45**	**84.476.497**
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	116.115.302	-	19.262.658	-	-
8	**Duran varlıklar (5+6+7)**	**116.115.302**	**-**	**19.262.658**	**-**	**-**
9	**Toplam varlıklar (4+8)**	**129.344.138**	**45.152**	**20.361.951**	**45**	**84.476.497**
10	Ticari borçlar	758.794	-	123.329	-	203.971
11	Finansal yükümlülükler	135.536.556	-	22.484.498	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	5.679.574	-	942.199	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.810.418	-	-	-	24.029.974
13	**Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)**	**143.785.342**	**-**	**23.550.026**	**-**	**24.233.944**
14	Ticari borçlar	-				
15	Finansal yükümlülükler	1.080.430.470		179.235.313		
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	5.024.446	955.055	-	-	-
17	**Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)**	**1.085.454.916**	**955.055**	**179.235.313**	**-**	**-**
18	**Toplam yükümlülükler (13+17)**	**1.229.240.258**	**955.055**	**202.785.339**	**-**	**24.233.944**
19	**Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)**	**-**	-	-	-	**-**
19a	**Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı**	-	-	-	-	**-**
19b	**Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı**	-	-	-	-	**-**
20	**Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)**	**(1.099.896.120)**	**(909.903)**	**(182.423.388)**	**45**	**60.242.553**
21	**Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**(1.215.986.763)**	**13.099**	**(202.743.945)**	**45**	**80.760.947**
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**	-	-	-	-	-

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

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**
21	**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**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2018:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(957.382)	957.382	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	**(957.382)**	**957.382**	**-**	**-**
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(219.929.637)	219.929.637	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	**(219.929.637)**	**219.929.637**	**-**	**-**
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	907.795	(907.795)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	**-**	**-**	**907.795**	**(907.795)**
TOPLAM (3+6+9)	**(220.887.019)**	**220.887.019**	**907.795**	**(907.795)**

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

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 %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.054.360)	1.054.360	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	**(1.054.360)**	**1.054.360**	**-**	**-**
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(178.814.116)	178.814.116	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	**(178.814.116)**	**178.814.116**	**-**	**-**
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	1.399.981	(1.399.981)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	**-**	**-**	**1.399.981**	**(1.399.981)**
TOPLAM (3+6+9)	**(179.868.476)**	**179.868.476**	**1.399.981**	**(1.399.981)**

28. 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 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	87.038.564	69.512.513
Finansal yükümlülükler	1.388.967.147	1.010.169.412

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 2018	**(0,01%)**	**159.819**
	0,01%	**(158.978)**

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

29. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

31 Aralık 2018	**Kontrol gücü olmayan pay (%)**	**Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan zarar**	**Kontrol gücü olmayan paylar**
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	8,53	(1.882.382)	14.160.052

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

29. 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 2018**	**31 Aralık 2017**
Nakit ve nakit benzerleri	47.202	24.161
Diğer dönen varlıklar	8.295.110	3.147.476
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	305.591.953	196.611.819
Diğer duran varlıklar	14.670.149	19.677.838
TOPLAM VARLIKLAR	**328.604.414**	**219.461.294**
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10.693.315	7.138.381
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31.693.973	96.815.571
Uzun vadeli borçlanmalar	74.197.593	59.363.153
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	46.016.572	20.050.889
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**162.601.453**	**183.367.994**
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**166.002.961**	**36.093.300**

Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	**31 Aralık 2018**	**31 Aralık 2017**
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	14.986.686	4.624.388
Satışların maliyeti (-)	(3.995.192)	(2.401.712)
BRÜT KAR	**10.991.494**	**2.222.676**
Genel yönetim giderleri (-)	(339.930)	(422.909)
Esas faaliyetlerden diğer (giderler)/gelirler, net	103.481.740	31.510.268
ESAS FAALİYET KARI	**114.133.304**	**33.310.035**
Finansman giderleri, net (-)	(48.153.816)	(34.458.107)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	**65.979.488**	**(1.148.072)**
Dönem vergi gideri	(22.658.653)	(1.946.149)
- Ertelenmiş vergi gideri	*(22.658.653)*	*(1.946.149)*
DÖNEM KARI/(ZARARI)	**43.320.835**	**(3.094.221)**

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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 2018**	**31 Aralık 2017**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	678.494	1.120.603
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.029.638.355	717.378.231
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	145.079.312	145.079.312
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.759.204	-
	Diğer varlıklar		**107.873.943**	**77.464.113**
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**1.283.270.104**	**941.042.259**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	799.673.599	548.298.049
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	127.303.421	26.820.461
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	354.533.880	365.923.749
	Diğer kaynaklar		**-**	**-**
D	**Toplam kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**1.283.270.104**	**941.042.259**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**31 Aralık 2018**	**31 Aralık 2017**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	647.630	1.104.842
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)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	292.529.041	219.585.899
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)	-	-

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%80,24	%76,23	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%11,36	%15,54	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%11,31	%15,42	<%50
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%344,47	%217,18	<%500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,05	%0,12	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

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

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

……..