

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE
SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE DİPNOTLAR İLE SINIRLI
DENETİM RAPORU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-67
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-18
NOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	19-20
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	21-22
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22-23
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	23-25
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	26
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	26-27
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-30
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	31
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32
NOT 12 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	33
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
NOT 14 TAAHHÜTLER.....	33-39
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	40
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	41
NOT 17 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	41-42
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR	42-44
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	44
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	44-45
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	45
NOT 22 FİNANSMAN GELİRLERİ	46
NOT 23 FİNANSMAN GİDERLERİ	46
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	46-48
NOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ /(ZARAR)	49
NOT 26 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	49-52
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	53-64
NOT 28 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	64-65
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	65
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	66-67

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
DÖNEN VARLIKLAR		41.094.013	43.113.465
Nakit ve nakit benzerleri	5	6.514.284	7.826.862
Kısa vadeli finansal yatırımlar	5	4.343.081	-
Ticari alacaklar		22.528.906	26.677.217
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4,7	3.540.921	7.414.000
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	18.987.985	19.263.217
Diğer alacaklar		28.125	139.311
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	28.125	139.311
Peşin ödenmiş giderler	16	1.508.620	1.964.941
Diğer dönen varlıklar	17	6.170.997	6.505.134
DURAN VARLIKLAR		1.487.430.192	1.454.904.927
Uzun vadeli finansal yatırımlar	5	58.542.919	55.648.500
Diğer alacaklar		22.458.394	18.625.738
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	22.458.394	18.625.738
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.364.307.937	1.337.993.612
Maddi duran varlıklar	10	132.489	144.110
Maddi olmayan duran varlıklar		47.334	51.347
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	11	47.334	51.347
Peşin ödenmiş giderler	16	8.265.219	8.767.327
Ertelenmiş vergi varlığı	24	4.383.470	3.755.023
Diğer duran varlıklar	17	29.292.430	29.919.270
TOPLAM VARLIKLAR		1.528.524.205	1.498.018.392

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		143.725.005	96.930.231
Kısa vadeli borçlanmalar	6	43.449.754	5.174.329
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	83.064.629	79.065.215
Ticari borçlar		1.119.788	3.233.249
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1.119.788	3.233.249
Diğer borçlar		9.037.887	7.640.731
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4,8	1.348.721	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	7.689.166	7.640.731
Ertelenmiş gelirler	16	4.994.981	-
Kısa vadeli karşılıklar		236.098	259.691
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	236.098	259.691
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14,17	1.821.868	1.557.016
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		904.917.574	840.292.897
Uzun vadeli borçlanmalar	6	821.061.211	754.455.292
Diğer borçlar		30.720.341	29.771.524
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	30.720.341	29.771.524
Uzun vadeli karşılıklar		155.508	109.136
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	155.508	109.136
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	49.056.712	52.453.383
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14,17	3.923.802	3.503.562
ÖZKAYNAKLAR		479.881.626	560.795.264
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		468.678.164	544.559.122
Ödenmiş sermaye	18	184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	317.344	317.344
Geri alınmış paylar (-)	18	(5.605.354)	(3.338.783)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	18	53.748.727	53.748.727
Paylara ilişkin primler	18	58.880.000	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(37.320.944)	(40.656.244)
- Yabancı para çevrim farkları	18	(37.320.944)	(40.656.244)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.609.501	3.342.930
- Yasal yedekler	18	4.147	4.147
- Geri alınan paylara ilişkin yedekler	18	5.605.354	3.338.783
Geçmiş yıllar karları		285.998.577	545.174.055
Net dönem zararı		(76.949.687)	(256.908.907)
Kontrol gücü olmayan paylar		11.203.462	16.236.142
TOPLAM KAYNAKLAR		1.528.524.205	1.498.018.392

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Hasılat	19	47.850.700	19.804.046	41.319.751	15.207.617
Satışların maliyeti (-)	19	(7.258.313)	(2.496.853)	(6.359.983)	(2.166.657)
BRÜT KAR		40.592.387	17.307.193	34.959.768	13.040.960
Genel yönetim giderleri (-)	20	(4.081.727)	(1.152.208)	(6.169.192)	(1.892.241)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	950.007	788.247	114.734	29.848
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(62.619)	(2)	(2.006.114)	(890.934)
ESAS FAALİYET KARI		37.398.048	16.943.230	26.899.196	10.287.633
Finansman gelirleri	22	13.694.024	396.004	22.199.386	3.311.188
Finansman giderleri (-)	23	(137.367.601)	(44.266.278)	(58.135.167)	(34.430.842)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		(86.275.529)	(26.927.044)	(9.036.585)	(20.832.021)
Vergi geliri/(gideri)		4.190.215	1.206.994	(5.971.362)	(322.233)
- Dönem vergi gideri (-)	24	(193.020)	200.507	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	24	4.383.235	1.006.487	(5.971.362)	(322.233)
DÖNEM ZARARI		(82.085.314)	(25.720.050)	(15.007.947)	(21.154.254)
Dönem (Zararının)/Karının Dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		(5.135.627)	(1.653.388)	(1.365.975)	(1.389.559)
Ana ortaklık payları		(76.949.687)	(24.066.662)	(13.641.972)	(19.764.695)
Net dönem (zararı)/karı		(82.085.314)	(25.720.050)	(15.007.947)	(21.154.254)
Pay başına kayıp (Tam TL)	25	(0,42)	(0,13)	(0,07)	(0,11)
DÖNEM ZARARI		(82.085.314)	(25.720.050)	(15.007.947)	(21.154.254)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		3.438.247	1.872.588	18.670.097	5.087.182
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		3.438.247	1.872.588	18.670.097	5.087.182
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir		3.438.247	1.872.588	18.670.097	5.087.182
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(78.647.067)	(23.847.462)	3.662.150	(16.067.072)
Toplam Kapsamlı (Giderin)/Gelirin Dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		(5.032.680)	(1.614.556)	(1.365.975)	(1.389.559)
Ana ortaklık payları		(73.614.387)	(22.232.906)	5.028.125	(14.677.513)

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış Paylar	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		Birikmiş karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
						ve giderler	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları			
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	-	58.880.000	53.748.727	(72.009.383)	4.147	595.495.917	(46.983.079)	773.453.673	30.652.853	804.106.526
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(46.983.079)	46.983.079	-	-	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış (*)	-	-	(935.264)	-	-	-	935.264	(935.264)	-	(935.264)	-	(935.264)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	18.670.097	-	-	(13.641.972)	5.028.125	(1.365.975)	3.662.150
30 Eylül 2016 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	(935.264)	58.880.000	53.748.727	(53.339.286)	939.411	547.577.574	(13.641.972)	777.546.534	29.286.878	806.833.412
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	(3.338.783)	58.880.000	53.748.727	(40.656.244)	3.342.930	545.174.055	(256.908.907)	544.559.122	16.236.142	560.795.264
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(256.908.907)	256.908.907	-	-	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış (*)	-	-	(2.266.571)	-	-	-	2.266.571	(2.266.571)	-	(2.266.571)	-	(2.266.571)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	3.335.300	-	-	(76.949.687)	(73.614.387)	(5.032.680)	(78.647.067)
30 Eylül 2017 itibarıyla bakiyeler	184.000.000	317.344	(5.605.354)	58.880.000	53.748.727	(37.320.944)	5.609.501	285.998.577	(76.949.687)	468.678.164	11.203.462	479.881.626

(*) Not 18’de açıklanmıştır.

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı)/karı		(82.085.314)	(15.007.947)
Dönem (zararı)/karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	10,11	37.444	24.598
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	102.133	69.316
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22-23	39.646.760	28.415.809
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		84.359.976	5.876.703
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	24	(4.190.215)	5.971.362
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		685.092	239.308
		38.555.876	25.589.149
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		4.148.311	(997.147)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(2.634.049)	(1.993.876)
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.113.461)	(501.761)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		7.825.760	5.129.373
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		1.919.407	1.530.683
		47.701.844	28.756.421
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		47.701.844	28.756.421
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(79.354)	-
Vergi ödemeleri		(2.259.650)	-
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akışları		45.362.840	28.756.421
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(21.810)	(29.684)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10,11	-	1.881
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.564.691)	(17.909.341)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(8.586.501)	(17.937.144)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Kredilerden nakit girişleri		42.674.125	21.545.500
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(37.762.291)	(5.000.000)
Alınan faiz		45.705	928.261
Ödenen faiz	23	(40.779.885)	(28.588.534)
Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		-	(755.536)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(2.266.571)	(935.264)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(38.088.917)	(12.805.573)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(1.312.578)	(1.986.296)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	7.826.862	16.238.637
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	6.514.284	14.252.341

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket ya da Akfen GYO”), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (“Aksel”)’nin unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş ve ardından Yüksel İnşaat A.Ş.’nin hisseleri Akfen Holding A.Ş. (“Akfen Holding”) tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Şirket, Akfen Holding’in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Şirket’in ana ortağı Akfen Holding nin aktifinde bulunan, Şirket’in hisselerinin tamamı kısmi bölünme yoluyla Akfen Mühendislik A.Ş. (Akfen Mühendislik) ’ye devredilmiş olup söz konusu kısmi bölünme işlemleri 16 Şubat 2017 tarihinde tamamlanmıştır.

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

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

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

Akfen GYO ve bağlı ortaklıkları 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. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, RHI ve RPI’nin sırasıyla %97,72 ve %95 hissesi Akfen GT’ne, sırasıyla %2,28 ve %5 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu’na aittir.

Şirket, 18 Mart 2011 tarihinde Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla Hollanda’da Hotel Development and Investment BV (“HDI”) unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Akfen GYO’nun %100 bağlı ortaklığı olan HDI’nin portföyünde Moskova Rusya’da yatırımı biten 317 odalı Ibis otel bulunmaktadır. Söz konusu otel 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılmıştır. Şirket’in sahip olduğu HDI hisselerinin tamamı, Şirket’in % 100 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. Akfen Karaköy’ün %70 hissesi Şirket’e aittir.

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Grup’un çalışan sayısı 21 (31 Aralık 2016: 21)’dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a *Finansal tabloların hazırlanış şekli*

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

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

Grup’un yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları RHI, RPI ve HDI, faaliyet gösterdikleri ülkenin genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine ve o ülkelerin mevzuatına göre muhasebe kayıtlarını tutmakta ve yasal finansal 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 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 27 Ekim 2017 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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

d Konsolidasyon esasları

Bağlı ortaklıklar

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

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

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

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

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2016 ve 30 Eylül 2016 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki dönem konsolide finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

Şirket’in 30 Eylül 2016 itibarıyla konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Hasılat” altında “Banka mevduatı faiz gelirleri” içerisinde sınıflanan 47.663 TL tutarındaki faiz geliri, “Finansman gelirleri” altına “Faiz gelirleri” olarak sınıflanmıştır.

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

2.2. Muhasebe tahminleri

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

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup’un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerlendirme, 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 finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Not 17 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 30 Eylül 2017 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2016 ve 30 Eylül 2016 tarihleri itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini içermektedir.

Kira gelirleri

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

2.4.2. Nakit akış tablosu

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

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleştirilecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup’un sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanmaktadır. Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

b Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projenin tamamlanması için gerekli olan maliyetler netleştirilerek belirlenmiştir.

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Sonraki maliyetler

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

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

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.4.7. Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

i) Krediler ve alacaklar

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

ii) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

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

2.4.8. Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen pay başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 25).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.10. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.4.11. Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Grup

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama giderleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde 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.

2.4.12. İlişkili taraflar

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

2.4.13. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

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

2.4.14. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.4.15. Vergilendirme

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.15 Vergilendirme (Devamı)

Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 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 dağıtılabılır temettülerde gelir vergisine tabi değildir.

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

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

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

2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Tanımlanan katkı planları:

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

Kullanılmamış izin hakları

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.17. Netleştirme

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

2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

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

2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

30 Eylül 2017:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	20.883.920	13.668.201	13.298.579	-	47.850.700
Satışların maliyeti	(4.907.613)	(63.377)	(2.287.323)	-	(7.258.313)
BRÜT KAR	15.976.307	13.604.824	11.011.256	-	40.592.387
Genel yönetim giderleri	(2.582.562)	(129.730)	(1.369.435)	-	(4.081.727)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	118.002	-	832.005	-	950.007
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(32.487)	(143)	(29.989)	-	(62.619)
ESAS FAALİYET KARI	13.479.260	13.474.951	10.443.837	-	37.398.048
Finansman gelirleri	3.377.941	-	10.316.083	-	13.694.024
Finansman giderleri	(98.194.439)	(2.989.381)	(36.183.781)	-	(137.367.601)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	(81.337.238)	10.485.570	(15.423.861)	-	(86.275.529)
Vergiler	3.760.699	(2.476.538)	2.906.054	-	4.190.215
-Cari dönem vergi gideri	(193.020)	-	-	-	(193.020)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	3.953.719	(2.476.538)	2.906.054	-	4.383.235
DÖNEM (ZARARI)/KARI	(77.576.539)	8.009.032	(12.517.807)	-	(82.085.314)

30 Eylül 2017:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.379.336.465	247.726.627	340.799.934	(439.338.821)	1.528.524.205
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	895.586.132	45.238.523	262.687.541	(154.869.617)	1.048.642.579
Yatırım harcamaları, net	8.362.835	-	223.666	-	8.586.501
Amortisman giderleri ve itfa payları	17.252	1.052	19.140	-	37.444

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2016:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	16.920.291	11.651.432	12.748.028	-	41.319.751
Satışların maliyeti	(4.440.271)	(166.298)	(1.753.414)	-	(6.359.983)
BRÜT KAR	12.480.020	11.485.134	10.994.614	-	34.959.768
Genel yönetim giderleri	(4.760.427)	(120.801)	(1.287.964)	-	(6.169.192)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	53.187	-	61.547	-	114.734
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(50.759)	(57.120)	(1.898.235)	-	(2.006.114)
ESAS FAALİYET KARI	7.722.021	11.307.213	7.869.962	-	26.899.196
Finansman gelirleri	2.854.555	164.441	19.180.390	-	22.199.386
Finansman giderleri	(46.498.893)	(1.656.448)	(9.979.826)	-	(58.135.167)
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR	(35.922.317)	9.815.206	17.070.526	-	(9.036.585)
Vergiler	1.141.933	(2.319.495)	(4.793.800)	-	(5.971.362)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.141.933	(2.319.495)	(4.793.800)	-	(5.971.362)
DÖNEM (ZARARI)/KARI	(34.780.384)	7.495.711	12.276.726	-	(15.007.947)

31 Aralık 2016:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.262.640.806	251.550.435	323.522.195	(339.695.044)	1.498.018.392
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	738.557.228	57.071.362	236.447.410	(94.852.872)	937.223.128

30 Eylül 2016:

Yatırım harcamaları, net	18.862.759	53.345	(977.079)	-	17.939.025
Amortisman giderleri ve itfa payları	12.776	1.055	10.767	-	24.598

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %66'sı Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %29'u ise K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden elde edilmektedir (30 Eylül 2016: Accor S.A. : %67, Voyager Kıbrıs Limited: %28).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar ve ilişkili taraflara diğer borçlar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (“Akfen İnşaat”)	3.540.921	7.414.000
	3.540.921	7.414.000

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

İlişkili taraflara diğer borçlar:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Akfen Mühendislik A.Ş.	1.348.721	-
	1.348.721	-

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

4.2. İlişkili taraflarla işlemler

a) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Hakediş tutarları)

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Akfen İnşaat	-	-	9.998.601	-
	-	-	9.998.601	-

b) Kira giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Hamdi Akın	236.474	70.424	317.950	105.926
	236.474	70.424	317.950	105.926

c) Faiz gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Akfen Holding	1.788	1.788	2.174	541
	1.788	1.788	2.174	541

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

d) Faiz giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Akfen İnşaat	4.364	-	25.766	25.745
Akfen Mühendislik	92.724	46.651	-	-
	97.088	46.651	25.766	25.745

e) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	1.394.407	479.828	1.577.745	487.732
	1.394.407	479.828	1.577.745	487.732

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kasa	22.222	20.485
Bankalar	6.492.062	7.692.305
- Vadesiz mevduat	6.154.309	2.640.425
- Vadeli mevduat	337.753	5.051.880
Yatırım fonları	-	114.072
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	6.514.284	7.826.862

Vadesiz mevduat

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Avro	5.216.197	2.016.405
Rus Rublesi	515.298	72.776
TL	418.543	541.572
ABD Doları	4.271	9.672
Toplam vadesiz mevduat	6.154.309	2.640.425

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli mevduat

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

30 Eylül 2017

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2017
Rus rublesi	Ekim 2017	%8,50	337.753
Toplam			337.753

31 Aralık 2016

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

Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar

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

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Avro	Temmuz 2025	%7,20	4.343.081	-
Toplam			4.343.081	-

Uzun Vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Avro	Temmuz 2025	%7,20	58.542.919	55.648.500
Toplam			58.542.919	55.648.500

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 6 Finansal Borçlanmalar kısmında anlatılan Akfen GT tarafından Credit Europe Bank'tan kullanılan 30.000.000 Avro tutarındaki kredinin HDI ve RPI şirketlerinin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak 15.000.000 Avro tutarındaki vadeli bloke hesapta tutulan kısmıdır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla vadeli hesapta tutulmakta olup HDI ve RPI şirketlerince anapara ödemeleri yapıldıkça 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.

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli finansal borçlar:		
Kısa vadeli banka kredileri	43.449.754	5.174.329
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	83.064.629	79.065.215
Uzun vadeli finansal borçlar:		
Uzun vadeli banka kredileri	821.061.211	754.455.292
Toplam finansal borçlar	947.575.594	838.694.836

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	126.514.383	84.239.544
1 - 2 yıl	88.415.287	71.913.883
2 - 3 yıl	83.400.535	74.670.044
3 - 4 yıl	76.546.192	69.367.684
4 - 5 yıl	79.816.028	63.939.206
5 yıl ve üzeri	492.883.169	474.564.475
Toplam finansal borçlar	947.575.594	838.694.836

30 Eylül 2017:

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orjinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 6,80	112.140.925	54.413.650	415.725.964	470.139.614
Avro (2) (*)	% 7,20	29.907.975	12.995.597	112.390.597	125.386.194
Avro (3) (*)	% 7,20	14.934.685	6.315.480	56.296.693	62.612.173
Avro (4) (*)	% 7,20	58.674.711	9.339.902	236.647.957	245.987.859
TL (5)	% 18,65	20.617.934	20.617.934	-	20.617.934
TL (6)	% 14,35	5.565.031	5.565.031	-	5.565.031
TL (7)	% 16,70	15.000.000	15.000.000	-	15.000.000
TL (8)	% 11,00 - %16,00	2.266.789	2.266.789	-	2.266.789
			126.514.383	821.061.211	947.575.594

31 Aralık 2016:

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

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

(1) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı ana para 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 rehn edilmiştir,
- Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (“Akfen İnşaat”) inşaat halinde bulunan Ibis Otel Tuzla projesi için inşaat tamamlama garantisi vermiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Mühendislik'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (2) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 2 yılı ana para 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 rehn edilmiştir,
- Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- 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 ana para 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 rehn edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir,

- (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 ana para 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 rehn edilmiştir,
- HDI, RHI ve RPI şirketlerinin hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir
- Akfen GT, RHI ve RPI şirketlerinin kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
- Akfen GYO, HDI'nın kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
- Akfen GT'nin kullandığı kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı nakit teminat olarak tutulmaktadır,
- Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
- İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

- (5) 2017 yılının Eylül ayında 29 Kasım 2017 vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları kredi veren lehine kredi tutarı kadar 2. dereceden ipotek edilmiştir.

- (6) 2016 yılının Ekim ayında toplam 5.000.000 TL tutarlarında spot kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kredi tutarı kadar Akfen Holding'in kefaleti bulunmaktadır.

- (7) 2017 yılının Temmuz ayında toplam 15.000.000 TL tutarlarında rotatif kredi kullanımları gerçekleşmiştir.

- (8) 2017 yılında Şirket'in kendi hisselerini geri alması için kullanılan hisse kredileridir. Kullanılan krediye eşit tutardaki geri alınan hisse, kredi verenlere rehn edilmiştir.

- (9) 20 Eylül 2016 tarihinde 5.000.000 EUR tutarında 1 yıl vadeli kredi kullanımı gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi için Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları kredi veren lehine kredi tutarı kadar 2. dereceden ipotek edilmiştir. Söz konusu kredi 2017 yılında kapatılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ⁽¹⁾	18.987.985	19.263.217
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	3.540.921	7.414.000
	22.528.906	26.677.217

⁽¹⁾ 30 Eylül 2017 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 12.334.843 TL (31 Aralık 2016: 5.086.693 TL) ve 5.786.954 TL (31 Aralık 2016: 13.379.851 TL) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

b) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.119.788	3.233.249
- Diğer ticari borçlar	781.703	2.965.154
- Diğer gider tahakkukları	338.085	268.095
	1.119.788	3.233.249

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	28.125	139.311
	28.125	139.311

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Diğer alacaklar	22.311.557	18.432.945
Verilen depozito ve teminatlar	146.837	192.793
	22.458.394	18.625.738

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7.689.166	7.640.731
Arsa kiralama borçları (Not 9)	5.700.652	4.728.750
Ödenecek vergi ve fonlar	1.674.043	2.343.142
Ödenecek sosyal sigortalar primleri	57.091	54.782
Diğer	257.380	514.057
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	1.348.721	-
	9.037.887	7.640.731

d) Uzun vadeli diğer diğer borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Arsa kiralama borçları (Not 9)	30.720.341	29.771.524
	30.720.341	29.771.524

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMakta OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.327.886.944	1.253.723.338
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	49.770.000
Arsa kiraları	36.420.993	34.500.274
Toplam	1.364.307.937	1.337.993.612

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	1.253.723.338	1.195.377.875
Girişler	6.239.519	3.338.544
Yabancı para çevrim farkları	15.828.915	48.605.115
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	52.095.172	181.593.101
30 Eylül	1.327.886.944	1.428.914.635

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Gayrimenkul adı	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Merit Park Otel – KKTC Girne	31 Aralık 2016	240.881.000	31 Aralık 2016	240.881.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2016	170.135.647	31 Aralık 2016	170.118.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Aralık 2016	147.391.282	31 Aralık 2016	142.946.000
Novotel Trabzon	31 Aralık 2016	109.472.087	31 Aralık 2016	109.210.000
Ibis Otel Tuzla	31 Aralık 2016	52.962.337	-	-
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2016	45.048.000	31 Aralık 2016	45.048.000
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2016	43.574.204	31 Aralık 2016	43.520.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2016	42.120.127	31 Aralık 2016	42.096.000
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2016	40.990.821	31 Aralık 2016	40.952.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2016	40.416.722	31 Aralık 2016	40.178.000
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2016	37.340.642	31 Aralık 2016	37.320.000
Ibis Otel Ankara Airport	31 Aralık 2016	34.525.157	31 Aralık 2016	34.478.000
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2016	11.474.000	31 Aralık 2016	11.474.000
Toplam		1.016.332.026		958.221.000

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

Rusya’da faaliyet gösteren RHI’ya ait Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara ve Ibis Otel Kaliningrad otellerinin 30 Eylül 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değerleri sırasıyla, 50.337.280 TL, 55.791.668 TL ve 53.360.162 TL (31 Aralık 2016: Ibis Otel Yaroslavl 47.777.737 TL, Ibis Otel Samara 52.952.422 TL ve Ibis Otel Kaliningrad 50.604.339 TL) olup 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı ortalama %13’tür. RPI’ya ait Rusya’da faaliyette olan Samara ofis projesinin 30 Eylül 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 21.573.118 TL (31 Aralık 2016: 20.476.174 TL) olup 31 Aralık 2016 itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı ortalama %13,5’tur. Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla 2011 yılında Hollanda’da kurulmuş olan HDI firmasının 2 Eylül 2013 tarihinde Moskova’da inşaatı başlayan ve 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan Ibis Otel Moskova’nın 30 Eylül 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 130.492.690 TL (31 Aralık 2016: 123.691.666 TL) olup 31 Aralık 2016 itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan indirgeme oranı ortalama %12’dir.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.638.772.955 TL’dir (31 Aralık 2016: 1.369.349.018 TL).

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 1.265.582.393 TL’dir (31 Aralık 2016: 1.001.113.617 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

* 30 Eylül 2017 itibarıyla otel işletmeye açıldığı için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	49.770.000	232.983.000
Girişler	2.325.172	14.570.797
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	(52.095.172)	(181.593.101)
30 Eylül	-	65.960.696

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen tutar dönem içerisinde tamamlanan Ibis Otel Tuzla’dır (31 Aralık 2016: Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Gayrimenkul adı	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Ibis Otel Tuzla Projesi	-	-	31 Aralık 2016	49.770.000
Toplam	-	-		49.770.000

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

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

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

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 118.813.900 TL’dir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Grup’un yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulu bulunmamaktadır.

Arsa kiralari

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	4.688	318.809	197.141	520.638
Alımlar	-	26.284	-	26.284
Çıkışlar	-	(3.013)	-	(3.013)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016	4.688	342.080	197.141	543.909
Maliyet değeri				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	4.688	348.418	197.141	550.247
Alımlar	-	21.810	-	21.810
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017	4.688	370.228	197.141	572.057
Birikmiş amortisman				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	(2.915)	(265.666)	(117.678)	(386.259)
Dönem gideri	(289)	(19.236)	(1.055)	(20.580)
Çıkışlar amortismanı	-	1.132	-	1.132
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016	(3.204)	(283.770)	(118.733)	(405.707)
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	(3.300)	(283.749)	(119.088)	(406.137)
Dönem gideri	(287)	(15.268)	(17.876)	(33.431)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017	(3.587)	(299.017)	(136.964)	(439.568)
Net defter değeri				
1 Ocak 2016	1.773	53.143	79.463	134.379
30 Eylül 2016	1.484	58.310	78.408	138.202
1 Ocak 2017	1.388	64.669	78.053	144.110
30 Eylül 2017	1.101	71.211	60.177	132.489

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 33.431 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (30 Eylül 2016: 20.580 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Yazılım programları

Maliyet değeri

Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	101.166
Alımlar	3.400
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016	104.566

Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	104.566
Alımlar	-
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017	104.566

Birikmiş itfa payları

Açılış bakiyesi 1 Ocak 2016	(47.848)
Dönem gideri	(4.018)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2016	(51.866)

Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	(53.219)
Dönem gideri	(4.013)
Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017	(57.232)

Net defter değeri

1 Ocak 2016	53.318
30 Eylül 2016	52.700

1 Ocak 2017	51.347
30 Eylül 2017	47.334

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 4.013 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (30 Eylül 2016 : 4.018 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Grup aleyhine sonuçlanması beklenen önemli bir dava yoktur.

14. TAAHHÜTLER

14.1. Grup tarafından verilen TRİ’ler

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

Grup tarafından verilen TRİ’ler	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	1.273.439.053	1.127.499.933
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	606.240.560	553.165.560
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
	1.879.679.613	1.680.665.493

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Grup’un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 302.302.899 Avro ve 800.000 ABD Doları’dır (31 Aralık 2016: 302.302.899 Avro ve 800.000 ABD Doları). 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Grup’un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 110.000.000 Avro’dur (31 Aralık 2016: 110.000.000 Avro).

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

14.2. Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

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

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır. 2017 yılına ait kira bedeli 12.057 ABD Doları olup kira bedeli her yıl %3 oranında artış göstermektedir. Ödemeler yıllık yapılmaktadır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2017 yılına ait yıllık kira bedeli 50.000 ABD Doları'dır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2017 yılına ait yıllık kira bedeli 50.000 ABD Doları'dır.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2017 yılına ait yıllık kira bedeli 87.518 ABD Doları'dır.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlayacaktır. 2017 yılına ait yıllık kira bedeli 106.200 ABD Doları'dır.
- Grup, Ibis Otel Kaliningrad arsası için yıllık kirası yaklaşık 22.406 TL olmak üzere Kaliningrad İl Belediyesi ile 18 Şubat 2009 tarihinde arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Grup'un, inşaatı tamamlanan otele ait arsayı, arsanın kadastro değerinin belirlenecek bir yüzdesi üzerinden satın alma veya en fazla 49 yıl için kira süresini uzatma hakkı bulunmaktadır. 11 Kasım 2013 tarihinde Kaliningrad İl Belediyesi ile 49 yıllık arsa kiralama sözleşmesi imzalanmış olup arsanın satın alma opsiyonunun 2017 yılının 4. çeyreğinde kullanılması planlanmaktadır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere; ilk üç yıl aylık 2.340 TL ve dördüncü yıl aylık 25.155 TL olarak ödenecektir. Dördüncü yıldan sonra ise her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (on iki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılmasıyla kira bedeli ödenecektir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla aylık kira bedeli sözleşmeye göre 39.102 TL olup sadece 2017 yılı için belirtilen kira tutarı üzerinden %30 oranında indirim mevcuttur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. 30 Eylül 2017 itibarıyla sözleşmeye göre aylık kira bedeli, 275.903 TL olup her yıl ÜFE artış endeksi oranında arttırılarak 49. yılın sonuna kadar devam edecektir. Kiraya veren ile yapılan mutabakat sonucunda belirtilen kira tutarı üzerinden %30 oranında indirim mevcuttur.
- Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Arsanın 2017 yılı kira tutarı yaklaşık olarak 226.527 TL'dir.

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

Dönem kira gideri olarak kaydedilen

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
Kira giderleri(*)	4.466.716	4.285.192
	4.466.716	4.285.192

(*)30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 itibarıyla satışların maliyetine kaydedilen dönem kira giderleri sırasıyla 4.039.581 TL ve 3.832.904 TL'dir. 30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 itibarıyla genel yönetim giderlerine kaydedilen dönem kira giderleri sırasıyla 427.135 TL ve 452.288 TL'dir.

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	5.289.329	5.151.838
1 - 5 yıl	22.578.091	20.609.564
5 yıl ve üzeri	196.797.447	190.790.993
	224.664.867	216.552.395

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kira gider tahakkukları (*)		
Kısa vadeli (Not 17)	1.821.868	1.557.016
Uzun vadeli (Not 17)	3.923.802	3.503.562
	5.745.670	5.060.578

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

14.3. Kiraya veren olarak Grup

Faaliyet kiralama anlaşmaları

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

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 1 Nisan 2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

Sözleşmeler, ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

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

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

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

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

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

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

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

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

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

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralınmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, ilk yıl kira bedeli 4.750.000 Avro'dur. Sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

- Grup, 29 Nisan 2016 tarihinde Algök Gıda Turizm İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan dükkân için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri kiralanan alanın teslim edildiği 1 Mayıs 2016 tarihinde başlamıştır. Sözleşme süresi 7 yıllık 3 dönemi kapsamakta olup her 7 yıllık dönem sonunda 6 ay önceden haber vermek kaydıyla sözleşmenin feshedilme hakkı vardır. 2017 Ocak ayından başlamak üzere aylık kira bedeli KDV dâhil 19.352 TL olup kira tutarı her yılın başında enflasyon oranında arttırılacaktır.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan bar/cafè için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafenin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. Yıllık kira bedeli, kira döneminin başında yıllık ÜFE ve TÜFE'nin ortalama oranı kadar artışa tabiidir. 2017 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 7.160 TL'dir.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- HDI, bağlı ortaklığı olan Severny aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenecektir. Taraflar hâlihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 4.000 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, 3. Yııldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 6.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 12.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. TAAHHÜTLER (Devamı)

- RPI, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini OAO Bank VTB'ye 1 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. Sözleşme süresi 6 yıl olup aylık kira bedeli yaklaşık olarak KDV dâhil 113.889 TL'dir. Kiralanan ofis bölümlerinin teslimi 15 Mart 2013 tarihinde yapılmıştır. İmzalanan kira sözleşmesine göre bir yıl kira artışı olmamakla beraber bir yıl sonrasında ise kira artışı, piyasadaki kira tutarlarının artmasının ekspertiz raporu ile ispatı şartı ile bir önceki yıla göre %10 olarak belirlenmiştir.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımı için 2 Eylül 2013 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dâhil 4.577 TL'dir.
- RPI, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.869 metrekaresi, 2 Aralık 2013 tarihinde Rosneft Oil Company ile yapılan sözleşme ile 30 Eylül 2018 tarihine kadar kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dâhil yaklaşık olarak 74.044 TL'dir. Rosneft firması ile ayrıca 31 Aralık 2016 tarihinde ofisin 584 m²'si için kira sözleşmesi imzalanmış olup kira süresi 1 Temmuz 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2018 tarihinde sona erecektir. Bu sözleşmeye göre aylık kira bedeli KDV dâhil yaklaşık olarak 21.998 TL'dir.
- RPI, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 588 metrekaresi, Rusya'nın en büyük Rulman üreticilerinden biri olan Samara Podshibnik'in üretimlerinin satışı için kurduğu Samarasnabpodshipnik firması ile 19 Şubat 2014 ve 1 Eylül 2015 tarihlerinde yapılan sözleşmeler ile kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dâhil yaklaşık olarak 23.320 TL'dir.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dâhil 7.202 TL'dir.
- Grup, 18 Aralık 2015 tarihinde BNS Gıda ve Turizm Yatırımları A.Ş. ile Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy içerisinde yer alan dükkân için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri otel'in açılması ile birlikte başlamıştır. Sözleşme süresi 10 yıl olup ilk 5 yıl kira bedelinin tespiti için; Kiracı tarafından dükkândan elde edilen yıllık toplam cironun %12'si hesaplanacaktır. Kira bedeli, hangisi yüksek ise ya hesaplanan tutar, ya da ilk 2 yıl için aylık 20.000 ABD doları, 3. ve 4. yıllar için aylık 22.000 ABD doları ve 5. yıl için aylık 25.000 ABD doları olacaktır. 6. yıldan itibaren kira bedeli aylık 25.000 ABD doları olacak ve her yıl %3 arttırılacaktır. Ancak, yalnızca Aralık 2016 için Kira Bedeli'nde %50 indirim uygulanacaktır. Ocak 2017 - Ağustos 2017 arası kira döneminde aylık kira tutarı 5.000 USD'nin altında olmamak şartıyla Kiracı'nın işletmesinin aylık brüt hasılatının %10'u kadar olacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	236.098	259.691
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	155.508	109.136
	391.606	368.827

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu’na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 4.732 TL (31 Aralık 2016: 4.297 TL)’dir.

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

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

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

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	109.136	80.773
Faiz maliyeti	11.754	9.779
Hizmet maliyeti	11.771	11.875
Dönem içinde ödenen	(52.007)	-
Aktüeryal kayıp	74.854	6.234
30 Eylül	155.508	108.661

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	259.691	450.977
Dönem içinde ödenen	(27.347)	-
Cari dönemdeki artış	3.754	41.428
30 Eylül	236.098	492.405

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	876.680	604.837
Sipariş avansları ⁽²⁾	578.646	1.299.591
İş avansları	53.294	60.513
	1.508.620	1.964.941

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Gelecek yıllara ait giderler ⁽¹⁾	8.265.219	8.767.327
	8.265.219	8.767.327

(1) Gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 7.477.306 TL (31 Aralık 2016: 7.729.535 TL)'si Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için Hakan Madencilik'e ödediği peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlarıdır.

(2) 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sipariş avansları, Grup'un inşaat işleri ile ilgili vermiş olduğu avanslardan oluşmaktadır.

c) Ertelenmiş gelir

30 Eylül 2017 itibarıyla ertelenmiş gelirler, Grup'un KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Voyager'a kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira geliridir.

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

a) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	3.828.732	5.386.762
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.575.056	430.333
Diğer	767.209	688.039
	6.170.997	6.505.134

b) Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	29.292.430	29.919.270
	29.292.430	29.919.270

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kira gider tahakkukları (Not 14)	1.821.868	1.557.016
	1.821.868	1.557.016

d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kira gider tahakkukları (Not 14)	3.923.802	3.503.562
	3.923.802	3.503.562

18. ÖZKAYNAKLAR

18.1. Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	(%)	30 Eylül 2017	(%)	31 Aralık 2016
Akfen Mühendislik ⁽¹⁾	56,88	104.656.831	-	-
Akfen Holding ⁽¹⁾	-	-	56,88	104.656.831
Halka açık ⁽²⁾	24,43	44.962.433	24,43	44.962.433
Hamdi Akın	16,41	30.196.838	16,41	30.196.838
İbrahim Süha Güçsav	2,25	4.140.380	2,25	4.140.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	<0,001	2	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	<0,001	1	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	<0,001	1	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	<0,001	1	<0,001	1
Toplam		184.000.000		184.000.000
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
Düzeltilmiş sermaye		184.317.344		184.317.344

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

(2) Diğer ortaklara ait paylar içerisinde, bu satırda yer almayan halka açık paylar da bulunmaktadır. Ayrıca, Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %2,29'una (31 Aralık 2016: %1,31) denk gelen 4.218.000 adet (31 Aralık 2016: 2.409.000 adet) Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 184.000.000 TL). 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 184.000.000 adet (31 Aralık 2016: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. 1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'şer aday gösterme imtiyazı vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

18.2. Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen GT'nin hisselerinin tamamını ve 2009 yılında RHI ve RPI hisselerinin %50'sini nominal bedelle devralmıştır. Şirketler, Akfen GYO ile faaliyetlerine başladığı tarihten itibaren ortak kontrol altında olduğundan, bilgi transferi ve yapısı göz önünde bulundurularak Akfen GYO'nun faaliyetlerinin bir parçası olarak kabul edilmiştir. Ortak kontrol altındaki bu bağlı ortaklık, defter değeri ile finansal tablolara kaydedilmiştir.

Ortak kontrol altında işletme satın almalarında, hisse senetleri grubun bir şirketinden diğerine geçtiğinden, bağımsız üçüncü kişiler satın almaya taraf olmadığından ve özellikle satın alma fiyatı piyasa değerine göre belirlenmediğinden bu birleşme maliyet yöntemiyle ile kayıtlara alınmıştır. Net varlık değerinin, satın alma fiyatını aşan kısmı özsermaye içerisinde "Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" kaleminde gösterilmiştir.

18.3. Yabancı para çevrim farkları

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

18.4 Paylara ilişkin primler

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

18.5 Yasal yedekler

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

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

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

18.6 Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

Ödenmiş sermaye olarak kayıtlara alınan paylar tekrar geri alındığı zaman, ödenen tutar, geri satın almaya atfolunabilecek maliyetlerin vergi etkisi düşüldükten sonraki tutarı da kapsayacak şekilde 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 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 5.605.354 TL (31 Aralık 2016: 3.338.783 TL) tutarında, 4.218.000 adet (31 Aralık 2016: 2.409.000 adet) Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla geri alınan Akfen GYO hisselerinin sermayeye oranı %2,29'dur (31 Aralık 2016: %1,31).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

SPK'nın 7 Haziran 2014 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu kalemlerin değerlemelerinde çıkan farklılıklar (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

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

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

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

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kira gelirleri	47.850.700	19.804.046	41.319.751	15.207.617
Toplam hasılat	47.850.700	19.804.046	41.319.751	15.207.617
Operasyonel kiralama giderleri (Not 14) ⁽¹⁾	(4.039.581)	(1.394.964)	(3.832.904)	(1.288.713)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.726.445)	(548.956)	(1.086.948)	(351.498)
Sigorta giderleri	(881.287)	(295.474)	(899.634)	(311.970)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(595.998)	(252.102)	(530.523)	(210.560)
Diğer	(15.002)	(5.357)	(9.974)	(3.916)
Toplam satışların maliyeti	(7.258.313)	(2.496.853)	(6.359.983)	(2.166.657)

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

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Personel giderleri	2.251.247	612.817	2.397.681	743.875
Danışmanlık giderleri	616.753	158.739	816.183	278.348
Operasyonel kiralama giderleri (Not 14)	427.135	131.776	452.288	149.273
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	257.391	85.720	1.565.242	91.790
Seyahat ve temsil giderleri	151.862	42.470	161.888	53.498
Vergi, resim ve harç giderleri	86.055	18.653	90.116	31.432
Reklam giderleri	58.307	-	44.941	3.046
Amortisman giderleri	33.431	7.525	20.580	7.864
İtfa payı giderleri	4.013	1.352	4.018	1.352
Bağış ve yardımlar (*)	-	-	500.000	500.000
Diğer	195.533	93.156	116.255	31.763
Toplam	4.081.727	1.152.208	6.169.192	1.892.241

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Personel giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Maaşlar ve ücretler	1.858.370	507.559	2.036.260	619.660
SSK işveren payı	234.842	53.168	236.924	74.312
Kıdem tazminatı gideri	98.379	13.831	27.888	7.957
Diğer	59.656	38.259	96.609	41.946
Toplam	2.251.247	612.817	2.397.681	743.875

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kur farkı geliri	24.982	-	16.109	2.311
Diğer gelirler	925.025	788.247	98.625	27.537
Toplam	950.007	788.247	114.734	29.848

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kur farkı giderleri	33.299	-	33.487	5.688
Diğer giderler	29.320	2	1.972.627	885.246
Toplam	62.619	2	2.006.114	890.934

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kur farkı geliri	12.560.899	-	21.271.125	2.981.371
Faiz gelirleri	1.133.125	396.004	928.261	329.817
Toplam	13.694.024	396.004	22.199.386	3.311.188

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kur farkı gideri	95.868.982	29.655.003	28.791.097	24.175.814
Faiz giderleri	40.779.885	14.346.686	28.588.534	9.948.908
Teminat mektubu giderleri	136.577	86.105	38.116	13.203
Komisyon giderleri ⁽¹⁾	-	-	365.535	177.685
Diğer	582.157	178.484	351.885	115.232
Toplam	137.367.601	44.266.278	58.135.167	34.430.842

Grup, 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dönemde 2.558.396 TL tutarındaki faiz giderini yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirmiştir (30 Eylül 2016: 4.827.653 TL).

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	4.383.235	1.006.487	(5.971.362)	(322.233)
Dönem vergi (gideri)/geliri	(193.020)	200.507	-	-
Toplam vergi geliri/(gideri)	4.190.215	1.206.994	(5.971.362)	(322.233)

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/zarar rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 30 Eylül 2017	(%)	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Vergi öncesi (zarar)/kar		(86.275.529)		(9.036.585)
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi geliri	(20)	17.255.106	(20)	1.807.317
Vergiden muaf giderler ⁽¹⁾	14,48	(12.494.747)	62,68	(5.664.333)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	0,22	(191.116)	19,57	(1.768.888)
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	0,43	(366.995)	3,80	(343.532)
Diğer	0,01	(12.033)	(0,02)	(1.926)
Vergi geliri/(gideri)		4.190.215		(5.971.362)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	Ertelenmiş vergi varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Yatırım teşviği ⁽¹⁾	5.804.762	7.782.057	-	-	5.804.762	7.782.057
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(60.517.000)	(59.246.408)	(60.517.000)	(59.246.408)
Birikmiş zararlar	10.896.669	4.144.875	-	-	10.896.669	4.144.875
Diğer	-	-	(857.673)	(1.378.884)	(857.673)	(1.378.884)
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	16.701.431	11.926.932	(61.374.673)	(60.625.292)	(44.673.242)	(48.698.360)
Netleştirme	(12.317.961)	(8.171.909)	12.317.961	8.171.909	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	4.383.470	3.755.023	(49.056.712)	(52.453.383)	(44.673.242)	(48.698.360)

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç tutarı, dönem zararının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın/(kaybın), 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Tedavüldeki hisse senedi adedi				
1 Ocak	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Dönem sonu	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Dönem (zararı)/karı	(76.949.687)	(24.066.663)	(13.641.972)	(19.764.695)
Hisse başına (kayıp)/kazanç ve seyreltilmiş hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	(0,42)	(0,13)	(0,07)	(0,11)

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	6.514.284	-	6.514.284	6.514.284	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	18.987.985	-	18.987.985	18.987.985	7
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3.540.921	-	3.540.921	3.540.921	4
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	947.575.594	947.575.594	947.575.594	6
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	1.119.788	1.119.788	1.119.788	7
31 Aralık 2016					
	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	7.826.862	-	7.826.862	7.826.862	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	19.263.217	-	19.263.217	19.263.217	7
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7.414.000	-	7.414.000	7.414.000	4
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	838.694.836	838.694.836	838.694.836	6
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	3.233.249	3.233.249	3.233.249	7

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 9). 30 Eylül 2017 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2016 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve raporlama dönemine kadar yapılan yatırımları içermektedir.

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

30 Eylül 2017	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	1.327.886.944
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-

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

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Otel					Ağırlıklı ortalama tutar	Ağırlıklı ortalama tutar
Seviye 3	1.306.313.826	1.279.180.338	İndirgenmiş nakit akış	* Oda ücreti (günlük) – Avro * Doluluk oranı		98 %79
Ofis						
Seviye 3	21.573.118	24.313.000	İndirgenmiş nakit akış	* Kiralanabilir alan / m2 * Doluluk oranı		4.637 %95

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması 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 değerlendirilmesi gerekir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(i) Genel

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Kredi riski

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

(iii) Piyasa riski

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

Döviz kur riski

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

30 Eylül 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:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Avro / TL	4,1924	3,7099
ABD Doları / TL	3,5521	3,5192
Ruble/TL	0,06103	0,0586

Faiz oranı riski

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

(iv) Likidite riski

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

(v) Operasyonel risk

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Toplam yükümlülükler	1.048.642.579	937.223.128
Hazır değerler (*)	(69.400.284)	(63.475.362)
Net yükümlülük	979.242.295	873.747.766
Özkaynaklar	479.881.626	560.795.264
Toplam kaynak	1.459.123.921	1.434.543.030
Net yükümlülük/toplam kaynak oranı	%67	%61

(*) 30 Eylül 2017 itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu 62.886.000 TL tutarında kısa ve uzun vadeli finansal yatırımları da içermektedir (31 Aralık 2016: 55.648.500 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

27.1. Kredi riski açıklamaları

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
30 Eylül 2017						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	3.540.921	18.987.985	-	22.486.519	69.378.062	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	3.540.921	18.987.985	-	22.486.519	69.378.062	-
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 değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2016	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	7.414.000	19.263.217	-	18.765.049	63.454.877	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	7.414.000	19.263.217	-	18.765.049	63.454.877	-
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

27.2. Likidite riski

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

30 Eylül 2017:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	947.575.594	1.293.252.213	69.356.237	77.845.703	440.885.983	705.164.290
Ticari borçlar	1.119.788	1.119.788	1.119.788	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	45.503.899	248.312.079	24.163.520	4.021.190	26.348.225	193.779.144

31 Aralık 2016:

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

27.3. Piyasa riski açıklamaları

a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Eylül 2017	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	Rub
Döviz pozisyonu tablosu					
1 Ticari alacaklar	6.287.731	87.888	5.240	-	97.551.574
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	6.081.137	1.852	1.245.419	45	13.977.560
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3 Diğer	64.206.650	10.033	15.005.458	-	20.680.469
4 Dönen varlıklar (1+2+3)	76.575.518	99.773	16.256.117	45	132.209.603
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7 Diğer	2.575	-	614	-	-
8 Duran varlıklar (5+6+7)	2.575	-	614	-	-
9 Toplam varlıklar (4+8)	76.578.093	99.773	16.256.731	45	132.209.603
10 Ticari borçlar	1.232.646	154.779	157.532	-	367.295
11 Finansal yükümlülükler	83.064.628	-	19.813.145	-	-
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.694.347	-	14.113	-	26.793.060
13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	85.991.621	154.779	19.984.790	-	27.160.355
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15 Finansal yükümlülükler	821.061.210	-	195.845.151	-	-
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	4.353.167	1.225.519	-	-	-
17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	825.414.377	1.225.519	195.845.151	-	-
18 Toplam yükümlülükler (13+17)	911.405.998	1.380.298	215.829.941	-	27.160.355
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)	(834.827.905)	(1.280.525)	(199.573.210)	45	105.049.248
Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu					
21 (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(892.989.616)	(65.039)	(214.565.168)	45	111.161.839
22 Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23 Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24 Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2016		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Rub
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	12.635.048	-	-	-	220.430.010
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	6.557.724	3.397	1.744.737	45	1.269.633
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	55.876.790	-	15.001.060	-	3.914.131
4	Dönen varlıklar (1+2+3)	75.069.562	3.397	16.745.797	45	225.613.774
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	18.432.988	-	4.968.594	-	-
8	Duran varlıklar (5+6+7)	18.432.988	-	4.968.594	-	-
9	Toplam varlıklar (4+8)	93.502.550	3.397	21.714.391	45	225.613.774
10	Ticari borçlar	1.858.031	-	80.157	-	27.227.094
11	Finansal yükümlülükler	79.065.215	-	21.311.953	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.720.909	-	60.840	-	26.085.101
13	Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	82.644.155	-	21.452.950	-	53.312.195
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	754.455.292	-	203.362.703	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	3.939.696	1.119.486	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
17	Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	758.394.988	1.119.486	203.362.703	-	-
18	Toplam yükümlülükler (13+17)	841.039.143	1.119.486	224.815.653	-	53.312.195
19	Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20	Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(747.536.593)	(1.116.089)	(203.101.262)	45	172.301.579
21	Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(820.125.462)	(1.116.089)	(223.010.076)	45	194.472.549
22	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23	Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24	Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

kre30 Eylül 2017:

	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(454.855)	454.855	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(454.855)	454.855	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(83.669.073)	83.669.073	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Avro net etkisi (4+5)	(83.669.073)	83.669.073	-	-
Diğer döviz kurlarının %10 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	641.137	(641.137)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
9-Diğer net etkisi (7+8)	-	-	641.137	(641.137)
TOPLAM (3+6+9)	(84.123.928)	84.123.928	641.137	(641.137)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2016:

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	63.223.753	60.700.380
Finansal yükümlülükler	947.575.594	838.694.836

Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

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

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

28. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

30 Eylül 2017	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan zarar	Kontrol gücü olmayan paylar
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	30	(4.920.646)	6.836.003
31 Aralık 2016			
Bağlı Ortaklık			
Akfen Karaköy	30	(15.831.701)	11.756.649

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

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

Özet bilanço bilgileri:

Akfen Karaköy	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	34.186	155.933
Diğer dönen varlıklar	3.939.525	2.893.958
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	161.846.824	157.100.671
Diğer duran varlıklar	21.253.964	19.991.235
TOPLAM VARLIKLAR	187.074.499	180.141.797
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6.315.480	4.359.173
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	89.389.853	68.890.142
Uzun vadeli borçlanmalar	56.296.692	51.312.410
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	12.286.558	16.392.551
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	164.288.583	140.954.276
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	22.785.916	39.187.521

Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	3.392.873	1.282.034
Satışların maliyeti (-)	(1.799.411)	(1.969.811)
BRÜT KAR/(ZARAR)	1.593.462	(687.777)
Genel yönetim giderleri (-)	(306.317)	(336.056)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	42.624	6.771
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.329.769	(1.017.062)
Finansman giderleri, net (-)	(21.830.731)	(6.851.093)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR	(20.500.962)	(7.868.155)
Dönem vergi geliri	4.099.356	1.572.125
- Ertelenmiş vergi geliri	4.099.356	1.572.125
DÖNEM ZARARI	(16.401.606)	(6.296.030)

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket’in, SPK’nın Seri: III No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.690.908	851.716
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	648.958.381	643.531.638
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	378.723.361	427.864.488
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		79.868.312	25.831.483
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.109.240.962	1.098.079.325
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	513.589.368	452.976.482
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	27.355.159	25.493.790
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	568.296.436	619.609.053
	Diğer kaynaklar		-	-
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.109.240.963z<	1.098.079.325
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.678.431	837.969
A2				
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	59.579.441
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	1.097.774.990	987.005.991
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)	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%58,50	%58,61	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%34,30	%39,04	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%34,14	%38,96	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%288,36	%236,52	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,15	%0,08	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

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

.....